

Nicht nachsenden! Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück.  
Landkreis Mansfeld-Südharz | Postfach 10 11 35 | 06511 Sangerhausen

Dipl.-Ing. Andrea Kautz  
Architekt für Stadtplanung  
Am Rosentalweg 10  
06526 Sangerhausen

Amt  
Kreisplanung/ÖPNV-Bauleitplanung

Diensträume  
Rudolf-Breitscheid-Straße 20/22

Bearbeiter  
Fr. Hoffmann/Hr. Gebhardt

Zimmer  
1.01

Durchwahl  
03464-535-5331/5330

Fax  
03464 535-1590

E-Mail  
kreisplanung@lkmsh.de

---

| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen   | Datum      |
|-------------|--------------------|-----------------|------------|
|             | 20.12.2022         | BP-PV-FNP-45-17 | 03.02.2023 |

---

## **Bauleitplanung der Lutherstadt Eisleben**

### **2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Lutherstadt Eisleben und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Solarpark Polleben“**

**Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 zur Abgabe einer Stellungnahme zum o. g. Bauleitplanungen in der jeweiligen Vorentwurfsfassung aufgefordert.

Dazu lagen die entsprechenden Unterlagen zum Vorentwurf des vB-Plans (Begründung mit 19 Seiten, Umweltbericht mit 30 Seiten und der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit 47 Seiten sowie eine unmaßstäbliche Planzeichnung) vor.

Darüber hinaus lagen die entsprechenden Unterlagen zur o.g. 2. Änderung des FNP (Begründung mit 13 Seiten, Anlage 1, Umweltbericht mit 18 Seiten, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit 31 Seiten sowie die Planzeichnung im Maßstab von 1:10.000 vor.

#### **Standortentwicklungsgesellschaft Mansfeld-Südharz SEG**

Die fachliche Stellungnahme lag zum Abgabezeitpunkt nicht vor.

#### **Untere Landesentwicklungsbehörde**

Die Lutherstadt Eisleben plant die Änderung ihres Flächennutzungsplans in der Gemarkung Polleben nördlich der Ortslage von einer Landwirtschaftsfläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Solarpark. Anlass für die Flächennutzungsplanänderung ist das Vorhaben der Solizer GmbH, die am Standort eine Photovoltaikfreiflächenanlage (PVFA) plant.

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich im Außenbereich und umfasst eine Fläche von ca. 56 ha, die in acht Baufelder mit insgesamt 13 Teilgebieten für die Errichtung der PV-Module gegliedert werden soll. Die Maximalhöhe der PV-Anlagen ist mit 3,5 m vorgesehen. In Ost-West-Richtung wird das Plangebiet von einer 110 KV-Leitung der Envia M gequert. Derzeit werden die Grundstücke intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß Z 115 LEP LSA 2010 sind PVFA in der Regel raumbedeutsam. Entsprechend Runderlass des MLV vom 01.11.2018 – 24 – 20002 -01 zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) sind gemäß §13 Abs. 1 Satz 2 LEntwG LSA der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen möglichst frühzeitig mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben.

Gemäß LEP LSA 2010 und Regionalem Entwicklungsplan Halle 2010 (REP Halle 2010) sowie die von der Regionalversammlung Halle beschlossene Planänderung vom 05.05.2021 gemäß § 7 Absatz 7 ROG befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft „Gebiete des östlichen Harzvorlandes“. Gemäß Ziel 129 LEP LSA 2010 sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft „Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt“. Die gleichzeitige Nutzung der Fläche für Landwirtschaft (z.B. extensives Grünland, Beweidung) und Energieerzeugung könnte grundsätzlich mit entsprechender Bauweise der PV-Module ermöglicht werden (sogenannte Agri-PV-Anlagen).

Weiterhin sollen PVFA gemäß Grundsatz 85 LEP LSA 2010 auf landwirtschaftlich genutzter Fläche weitestgehend vermieden werden. Zudem sollen PVFA nach Grundsatz 84, LEP LSA 2010 vorrangig auf bereits versiegelten, Konversions- oder Brachflächen errichtet werden. Der vorgesehene Standort widerspricht diesem Grundsatz.

Das Eckpunktepapier der Bundesregierung (2022) „Ausbau der Photovoltaik auf Freiflächen im Einklang mit landwirtschaftlicher Nutzung und Naturschutz“ sieht vor, dass Agri-PV grundsätzlich auf allen Ackerflächen zulässig sein sollte ([https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/\\_Landwirtschaft/Klimaschutz/eckpunkte-papier-photovoltaik-freiflaechen.html](https://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/DE/_Landwirtschaft/Klimaschutz/eckpunkte-papier-photovoltaik-freiflaechen.html)). So wäre eine gleichzeitige landwirtschaftliche als auch energetische Nutzung derselben Fläche, beispielsweise durch extensives Grünland oder Beweidung möglich. Die hier angedachte Bauweise der PV-Anlagen mit einem Bodenabstand von 0,8 m würde eine Beweidung (durch Schafe oder Ziegen) ermöglichen. Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde müssten die bundes- und landesplanerischen Vorgaben dringend harmonisiert werden, um eine eindeutige Entscheidungsgrundlage nutzen zu können, wann Landwirtschaftsflächen durch großräumige PVFA zwischen- oder umgenutzt werden können.

Die „Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten“ (Freiflächenanlagenverordnung - FFAVO) vom 15. Februar 2022 des Landes Sachsen-Anhalt hat bereits die Flächenkulisse für großflächige PVFA auf landwirtschaftlichen Flächen geöffnet. **Das Plangebiet ist jedoch nicht Bestandteil der FFAVO.**

Die Bodenrichtwertkarte land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Stichtag 31.12.2020) weist für die

Gemarkung Polleben eine Ackerzahl von 80 aus. Das hohe ackerbauliche Potenzial der lokalen Böden sollte in der Abwägung raumordnerischer Belange Beachtung finden. Die untere Landesentwicklungsbehörde sieht die vorgesehene Nutzung von hochwertigen Landwirtschaftsböden durch PVFA als **nicht hinreichend gerechtfertigt**.

Die Arbeitshilfe „Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVFA) in Kommunen“ des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales (MID) des Landes Sachsen-Anhalt vom Dezember 2021 fordert eine Alternativflächenprüfung des gesamten Gemeindegebietes zur Ausweisung neuer Gebiete für Photovoltaikanlagen. In der Antragsbegründung wird erwähnt, dass die Lutherstadt Eisleben derzeit eine Untersuchung von Standortalternativen erarbeitet. Diese Ergebnisse sollen in die vorliegende Planung einfließen. Die Alternativflächenprüfung liegt zum Zeitpunkt dieser Stellungnahme jedoch nicht vor. Eine **Stellungnahme zur Ausweisung einer neuen Sonderbaufläche für PV ist der unteren Landesentwicklungsbehörde daher momentan nicht möglich**.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist Teil des Flurbereinigungsverfahrens „Polleben“ (Verf.-Nr. 611-46 MSH 232). Ziel des Verfahrens ist die Umsetzung von Erosionsmaßnahmen als Schutz vor Überschwemmungen, die in der Vergangenheit bei Starkniederschlägen und Tauwetter häufiger die Folge waren. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens wurde ein Wege- und Gewässerplan mit landespflegerischen Begleitmaßnahmen durch das Amt für Landwirtschaft, Flurerneuerung und Forsten Süd (ALFF, Sachbearbeitung: sabine.pomnitz@alff.mule.sachsen-anhalt.de) erarbeitet. Zum jetzigen Zeitpunkt war der zuständigen Sachbearbeiterin eine Beteiligung an der vorliegenden Bauleitplanung nicht bekannt. **Sofern noch keine Abstimmung der Verfahren mit dem ALFF als Träger öffentlicher Belange erfolgt sein sollte, ist das ALFF zu beteiligen**.

#### *Hinweis:*

Das hohe ackerbauliche Potenzial der lokalen Böden, das öffentliche Interesse an der Energiewende, insbesondere auch der Sicherung einer leistungsfähigen Energieversorgung sowie die berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer und/oder der Landwirte an der Entwicklung von eigenen Geschäftsmodellen im Rahmen der Energiewende und damit an der wirtschaftlichen Teilhabe muss in der Abwägung ausreichend Beachtung finden.

Abschließend wird festgehalten, dass die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planungen mit den Zielen der Raumordnung durch die gemäß §2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA erfolgt.

### **Umweltamt**

#### Untere Naturschutzbehörde

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Lutherstadt Eisleben und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 29 „Solarpark Polleben“ wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde folgende Stellungnahme abgegeben.

#### Schutzgebiete/Biotopschutz

Die Fläche befindet sich nicht innerhalb geschützter Bestandteile von Natur und Landschaft nach § 22 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), i. V. m. § 15 Naturschutzgesetz des Landes

Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA). Der Naturpark Unteres Saaletal grenzt nordöstlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 an.

Nach Datenlage des Landkreises Mansfeld-Südharz sowie nach Luftbilddauswertung ist kein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG, i. V. m § 22 NatSchG LSA, betroffen.

Die randlich vorhandenen Gehölzstrukturen, welche im Rahmen einer Ortsbegehung festgestellt wurden, wurden laut Planunterlagen als Bestand in den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### Eingriffsregelung

Das Vorhaben ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Hierzu wurde in Tabelle 4 des Umweltberichtes eine entsprechende Bewertung durchgeführt.

Die Bewertung des Istzustandes entspricht dem am 02.01.2023 im Rahmen einer Ortsbegehung vorgefundenen Zustand.

Bezüglich der angesetzten Planwerte ergeht der Hinweis, dass am 20.10.2022 in einer Dienstberatung des Landesverwaltungsamtes mit den Naturschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte durch das zuständige Fachministerium die aktuelle Änderung der Bilanzierungsrichtlinie vorgestellt wurde.

Freiflächen-PV- Anlagen wurden eigene Planwerte zugeordnet, die sich wie folgt aufschlüsseln:

*Als Planwert für Solarpanelflächen mit geringer Höhe über dem Boden (Abstand zwischen GOK und Unterkante Module < 1,50 m) werden 2 Wertpunkte (WP)/m<sup>2</sup> anerkannt.*

*Als Planwert für Solarpanelflächen mit einem Abstand > 1,50 m zwischen GOK und Unterkante Module können 3 WP/m<sup>2</sup> anerkannt werden.*

*Für Freiflächen (Grünlandflächen) zwischen den Solarpanelen (Draufsicht, nicht beschattet) können 6 WP/m<sup>2</sup> angesetzt werden.*

*Für stark anthropogen überprägte Freiflächen zwischen den Solarpanelen (Schotter-/Schuttablagerungen, entsiegelte Bereiche (ohne Begrünung) oder Zuwegungen) sind 2 WP/m<sup>2</sup> anrechenbar.*

Unabhängig von der Berechnung des Kompensationsbedarfes ist die Entwicklung artenreicher Grünländer aus artenschutzrechtlicher Sicht zu begrüßen. Die durch den Fachplaner dargestellten Notwendigkeiten, Vorkehrungen zum Schutz und Stärkung der Biodiversität in der Agrarlandschaft, werden seitens der Naturschutzbehörde betätigt.

Das im Planwerk vorgestellte Nutzung als extensive Schafweid und/ oder zweischüriges Mahdgrünland ist in die Festsetzungen des B-Plan aufzunehmen.

Bezüglich der Art- und Sortenwahl für die vorgesehenen Heckenpflanzungen wird auf die landesrechtlichen Regelungen zur Verwendung gebietseigener Gehölze verwiesen. Der Planungsraum befindet sich im westlichen Bereich des Vorkommensgebietes 2 – „Mittel- und Ostdeutsches Tief und Hügelland“. Daher sind nur Pflanzen aus des VK 2 zulässig. Abweichungen bedürfen einer Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt.

Die Verwendung gebietsheimischen Pflanzgutes ist im Rahmen der Vorhabenumsetzung gegenüber der örtlich zuständigen Naturschutzbehörde nachzuweisen (Bitte als digitales Dublikat einreichen; Originale sollten beim Träger der örtlichen Bauleitplanung verbleiben).

## Artenschutz

Derzeit bieten die im vorgesehenen Geltungsbereich vorhandenen Ackerflächen lediglich einer geringen Anzahl von Arten geeignete Lebensräume. Diese Aussage soll keine Abwertung darstellen, da bestandsbedrohte Arten wie der Europäische Feldhamster oder die Feldlerche auf genutzte Ackerflächen angewiesen sind.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten Maßnahmen zum Schutz von Feldhamster und bodenbrütenden Vogelarten der Agrarlandschaft sind fachlich versiert ausgearbeitet und bei ordnungsgemäßer Umsetzung geeignet, dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG entgegenzuwirken.

Grundsätzlich ist allerdings anzumerken, dass die Flächen der PV-Anlage für Arten wie Feldhamster und Feldlerchen als Habitat verloren gehen.

Der durch den Fachplaner dargestellte Ansatz, benachbarte Flächen durch geeignete Bewirtschaftungsweisen für vorgenannte Arten/Artengruppen attraktiver zu gestalten (Stichwort: hamsterfreundliche Bewirtschaftung etc.), sollte, auch unter Berücksichtigung der gesellschaftlichen Verantwortung für eine umwelt- und artenfreundliche Energiewende, berücksichtigt werden.

### *Quellen:*

|             |  |
|-------------|--|
| BNatSchG    | Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009; in der derzeit geltenden Fassung |
| NatSchG LSA | Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010; in der derzeit gültigen Fassung                       |

Protokoll der Dienstberatung vom 20.10.2022 – Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt/ Ref. 407

## Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Lutherstadt Eisleben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Solarpark Polleben“.

Die Zuständigkeiten in Bezug auf die Trafostationen (26. BImSchV) und Beurteilung der Blendwirkung der Photovoltaikanlage liegen beim Landesverwaltungsamt Land Sachsen-Anhalt, Referat 402. Im Rahmen des B-Planverfahrens sollte schon jetzt das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt beteiligt werden.

## Untere Wasserbehörde

Nach Sichtung der Unterlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Lutherstadt Eisleben und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Solarpark Polleben“ nimmt die Untere Wasserbehörde wie folgt Stellung.

Aus wasser- und abwassertechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben. In den beigefügten Unterlagen des Bebauungsplanes Nr. 29 wurden zur Niederschlagswasserbeseitigung zwei unterschiedliche Varianten beschrieben. In der Variante 1 wurde eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone beschrieben, welche als erlaubnisfrei anzusehen ist und benötigt keinen Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis. In der zweiten Variante die im Umweltbericht der Fa. RegioPlan beschrieben ist, geht es um das

Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers in Oberflächengewässer (Schlenze und Ritzkebach). Dieses Einleiten in ein Oberflächengewässer bedarf gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis und ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Vorhabengebiet befindet sich außerhalb von durch Verordnung festgesetzter Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete.

Flächenversiegelungen infolge der Errichtung der PV-Anlagen sind zum Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildungsrate, Abflussverhalten) auf ein Minimum zu beschränken.

Sollten Wassererosionen auftreten, sind diese dauerhaft durch zum Beispiel Schotter, Geotextilien, Jutematten zu unterbinden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 WHG allgemeine Sorgfaltspflichten zu beachten sind. Demnach ist gemäß § 5 Abs. 1 WHG jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer (dazu zählt auch Grundwasser) verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

*Rechtsgrundlage:*

- Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zurzeit geltenden Fassung

Untere Abfallbehörde

Aus abfallrechtlicher Sicht gibt es gegen den Bebauungsplan Nr. 29 „Solarpark Polleben“ keine Einwände.

Konkrete abfallrechtliche Festlegungen und Hinweise erfolgen im Rahmen der resultierenden Baugenehmigungsverfahren.

Untere Bodenschutzbehörde

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Lutherstadt Eisleben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Solarpark Polleben“.

Die geplante Gesamtfläche von 56,3 ha wird zurzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Für das Plangebiet liegt eine Bodenfunktionsbewertung des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt vor.

Demnach weisen die Böden der Fläche wie im Umweltbericht dargestellt eine hohe Ertragsfähigkeit auf. Die Naturnähe sowie die Funktion für den Wasserhaushalt wird im Plangebiet als gering bis mittel bewertet.

Mit der Errichtung der Photovoltaikanlage werden rund 56 ha Ackerfläche der landwirtschaftlichen Nutzung für einen Zeitraum von ca. 30 Jahren entzogen. Damit geht seine Nutzungsfunktion als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung i. S. von § 2 Abs. 2 Nr. 3 BBodSchG zumindest für diesen Zeitraum verloren.

Auf Grund der Beschaffenheit des Oberflächenreliefs des Plangebietes unterliegen die Böden starken Wassererosionserscheinungen mit massiven Rinnenbildungen, so dass es hier bereits mehrfach zu Erosionserscheinungen durch Wasser kam. Durch die Umwandlung in Extensivgrünland und der damit verbundenen vollständigen Flächenbegrünung, welche auch unterhalb der PV-Module erfolgt, ist eine Minderung der Erosion auf der Gesamtfläche gegeben.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und des Minderungs- bzw. Vermeidungsprinzips wird aus Sicht des Bodenschutzes der Bau einer Photovoltaikanlage auf Erosionsflächen bevorzugt.

#### *Hinweise zu Altlasten*

Für den Bereich der Maßnahme liegt mit der Kennnummer 15087130108060 ein Eintrag im Altlastenkataster des Landes Sachsen-Anhalt (Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten) vor. Dabei handelt es sich um eine Verdachtsfläche mit Bodenerosion durch Wasser. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem anliegenden Standortprotokoll mit Lageplan.

#### *Rechtsgrundlagen:*

- *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in der zurzeit geltenden Fassung*
- *Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA – Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 02.04.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 08.04.2002 S. 214), in der zurzeit gültigen Fassung*

#### *Quellen:*

- *Bodenfunktionsbewertung des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt*
- *Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Themenkarte Bodenklassen, VBK 50*

#### Landwirtschaft

Nach Sichtung der Unterlagen wird festgestellt, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Belange der Landwirtschaft werden damit berührt.

Im Rahmen des Verfahrens ist von der verfahrensführenden Behörde - gemäß Beschluss der Landesregierung über die Errichtung der Ämter für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten - das für den Landkreis Mansfeld-Südharz zuständige Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

#### Brandschutz

Nach Einsichtnahme der dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz vorliegenden Antragsunterlagen zu o.g. Vorhaben sind die nachfolgend aufgeführten Hinweise zu berücksichtigen:

#### Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Technische Regel Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu realisieren. Für den o.g. Bereich ist für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden, in einem Umkreis von max. 300 m bereitzustellen.

Wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden kann, kann der Löschwasserbedarf auch aus Löschteichen, Löschwasserbrunnen und unterirdischen Löschwasserbehältern zugestimmt werden, wenn die Anforderungen der DIN 14210 „Löschwasserteiche, DIN 14220 „Löschwasserbrunnen“ bzw. DIN 14230 „Unterirdische Löschwasserbehälter“ eingehalten werden.

#### Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrt und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auszuführen und zu kennzeichnen.

#### Feuerwehrplan:

Der unter Punkt „Löschwasser“ des Bebauungsplanes beschriebene Feuerwehrplan ist mind. 14 Tage vor Inbetriebnahme der Brandschutzdienststelle zur Prüfung und Freigabe zu übergeben.

#### Feuerwehr-Schließung:

Die beschriebene Feuerwehr-Schließung ist so auszulegen, dass die Feuerwehr-Schließung des Landkreises Mansfeld-Südharz eingebaut werden kann.

Die Freigabe der Schließsysteme erfolgt ausschließlich über die zuständige Brandschutzdienststelle.

#### Tageseinsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr:

Die Tageseinsatzbereitschaft der Freiwilligen Feuerwehr Lutherstadt Eisleben, Ortsfeuerwehr Polleben ist im Verbund mehrerer Ortsfeuerwehren nach der Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) zum Zeitpunkt der Stellungnahme gewährleistet.

#### **Betreff: Änderung Stellungnahme Brandschutz Flächennutzungsplan Polleben**

**Von:** "Wege, Georg" <georg.wege@lkmsh.de>

**Datum:** 24.02.2023, 09:45

**An:** "'architekt.andrea.kautz@t-online.de'" <architekt.andrea.kautz@t-online.de>

**Kopie (CC):** "Hoffmann, Daniela" <daniela.hoffmann@lkmsh.de>

Sehr geehrte Frau Kautz,

nach nochmaliger Überprüfung der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Lutherstadt Eisleben und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 29 (Solarpark Polleben) und einschlägigen Literaturempfehlungen ist der Punkt "Löschwasserversorgung" meiner Stellungnahme vom 17.01.2023 (AZ: 40292-2022) obsolet.

Das Löschwasser kann in einem Brandfall über die notwendigen Löschfahrzeuge der Feuerwehren herangeführt werden.

Dies ist eine Einzelfallentscheidung und kann nicht auf anderen Vorhaben übertragen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Georg Wege

Landkreis Mansfeld-Südharz

Brandschutzprüfer

Amt für Brand- und Katastrophenschutz

Tel. 03464/ 535-1915

E-Mail: georg.wege@lkmsh.de

## Katastrophenschutz

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der aufgeführten Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, sodass davon auszugehen ist, dass bei den beabsichtigten Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Insoweit bestehen vorbehaltlich der o.a. Ausführungen aus Sicht des Katastrophenschutzes keine Bedenken gegen die Durchführung der beantragten Maßnahme in dem vorgenannten Bereich.

Hinweis:

Kampfmittelfunde jeglicher Art können generell niemals ganz ausgeschlossen werden! Sollten Gegenstände aufgefunden werden, bei der die Vermutung nahe liegt, dass es sich um Kampfmittel handeln könnte, so besteht gemäß § 2 Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel die Verpflichtung dies unverzüglich dem Landkreis Mansfeld-Südharz, Amt für Brand- und Katastrophenschutz, unter 112 (Leitstelle Mansfeld-Südharz) oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden. Alle Arbeiten sind sofort einzustellen.

### **Straßenverkehrsamt**

Die Verkehrserschließung der Planflächen für den Solarpark ist im vorhabenbezogenem Bebauungsplan nicht auseichend bestimmt bzw. festgelegt worden. Hier soll über die Gerbstedter Straße, L 151 oder über den Hübitzer Weg eine Anbindung erfolgen.

Das Plangebiet ist an die L 151 und an den Hübitzer Weg nur durch landwirtschaftliche Zufahrten/Überfahrten angebunden.

Diese Feldzufahrten sind in ihrem jetzigen Bestand keine geeigneten und ausreichenden Zufahrten für die dort zu erwartenden Fahrzeuge, insbesondere während der Bauphase des Solarparks.

Eine ausreichende verkehrliche Anbindung des Vorhabens ist zum jetzigen Planungsstand nicht vorhanden.

Weitere Hinweise:

Eine Anbindung an die L 151, Gerbstedter Straße bedarf außerhalb der geschlossenen Ortschaft der Erlaubnis durch den Baulastträger, die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Süd.

Diese ist auch anzuhören, da das Plangebiet an die Landesstraße L 151 außerhalb der geschlossenen Bebauung grenzt.

Da das Plangebiet teilweise vom Verkehrsteilnehmer auf der L 151 sichtbar ist, ist auch sicherzustellen, dass eine Blendwirkung im relevanten Sichtfeld des Fahrzeugführers auf der Landesstraße ausgeschlossen wird.

### **Veterinäramt**

Nach Einsicht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 auf der Website der Lutherstadt Eisleben sind keine relevanten Bereiche ersichtlich. Die Rechtsvorschriften der Lebensmittelüberwachung greifen hier nicht.

Es gibt keine Einwände zum Bauvorhaben Nr. 29 „Solarpark Polleben“.

### **Gesundheitsamt**

Nach Durchsicht der Unterlagen auf der Grundlage des § 6 „Umweltbezogener Gesundheitsschutz“ des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst und die Berufsausübung im Gesundheitswesen im Land Sachsen-Anhalt wird nachfolgend Stellung genommen:

Aus den Unterlagen geht hervor, dass es auf das Schutzgut Mensch keine nachteiligen Auswirkungen geben wird.

## Bauordnungsamt

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es zum Vorentwurf (Stand: September 2022) keine Einwände.

Folgende Hinweise werden gegeben:

### 1. Baugenehmigungsbedürftigkeit für bauliche Anlagen

Gemäß § 61 (1) Nr. 3 und 4 BauO LSA bedarf unter den Voraussetzungen des Absatzes 2 keiner Baugenehmigung die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind und Nebengebäuden und Nebenanlagen zu Bauvorhaben nach den Nummern 1 bis 3, ausgenommen Sonderbauten.

### 2. Sicherungsmittel

Bei dem o.g. Bauvorhaben handelt es sich um eine Anlage im Sinne des § 71 (3) Satz 2 Nr. 2 BauO LSA, die ausschließlich einem Zweck dient und bei der üblicherweise anzunehmen ist, dass wirtschaftliche Interessen an einer Folgenutzung dieser Anlage nicht bestehen, wie ... *Freiflächenphotovoltaikanlagen* oder vorübergehend aufzustellende Anlagen.

Diesbezüglich ist der unteren Bauaufsichtsbehörde **rechtzeitig vor Baubeginn** ein geeignetes Sicherungsmittel zur Finanzierung der Rückbaukosten nach dauerhafter Nutzungsaufgabe der Photovoltaikanlage einschließlich ihrer Nebenanlagen gemäß § 71 (3) Satz 2 i.V.m. Satz 3 BauO LSA vorzulegen.

### Rechtsgrundlagen:

|          |   |
|----------|---|
| BauGB    | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)                        |
| BauO LSA | Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA 2020 S. 660) |

### Denkmalschutz

Die fachliche Stellungnahme lag zum Abgabezeitpunkt nicht vor.

### Bau und Liegenschaften

Seitens des Amtes für Gebäudemanagement, Bau und Liegenschaften, gibt es hierzu keine Bemerkungen, da keine kreislichen Liegenschaften bzw. Kreisstraßen von den in Rede stehenden Bauleitplanungen betroffen sind.

### Bauleitplanung

#### **1. 2. Änderung Flächennutzungsplan**

Aus Sicht des Bereiches Bauleitplanung bestehen Bedenken gegen diese hier vorgesehene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Lutherstadt Eisleben, welche zur Absicht hat,

konkret und nur in der Gemarkung Polleben (im derzeitigen Außenbereich) eine (größere) Photovoltaik-Freiflächenanlage in Verbindung mit diesem vorbereitenden Bauleitplan (hier: im sogenannten Parallelverfahren) zu realisieren.

Bei der Erarbeitung des städtebaulichen Leitbilds einer Kommune wird im Hinblick auf einen Flächennutzungsplan konkret herausgearbeitet, worin der besondere Charakter dieser jeweiligen Stadt besteht und welche Chancen und Möglichkeiten der weiteren Entwicklung sie in den nächsten zehn bis 15 Jahren haben wird: In welche Richtung soll sich die Lutherstadt Eisleben unter städtebaulichem Aspekt entwickeln, damit sie ihre unverwechselbare Typik langfristig erhalten und ggf. besser hervorheben kann.

Für die gesamte Lutherstadt Eisleben wurde dies nunmehr sozusagen punktuell nur für die Gemarkung Polleben vorgenommen, was so aus planungsrechtlicher Sicht zu bemängeln wäre, denn es könnten noch weitere (größere) PV-Anlagen im Stadtgebiet durch andere Investoren (theoretisch) mit einem ähnlichen Ausgangsbestand (größere Ackerflächen) vorgesehen sein.

Ein sogenannte „aktive Standortplanung“ im städtebaulich weiteren Sinne findet laut Unterlagen offensichtlich statt (hier: Standortalternativenprüfung im Sinne der Raumordnung), liegt aber den Unterlagen nicht bei, aber es sollte nun noch abschließend in der weiteren Planung zum FNP geklärt werden, ob es in der gesamten Gemarkung der Lutherstadt noch konkret geeignetere Flächen für die Realisierung solcher Anlagen gibt.

Da Photovoltaikanlagen sich nach wie vor (nur) als „sonstige Vorhaben“ im Außenbereich gemäß Baugesetzbuch darstellen, ist aus städtebaulicher Sicht eine, wie oben beschriebene, noch intensivere „Standortalternativenprüfung“, u. a. die Gemarkungen alle Ortsteile konkret betreffend, unbedingt erforderlich!

Da die Ergebnisse laut Unterlagen aber mit in die vorliegende Planung einfließen, sind entsprechende Aussagen hinsichtlich der Raumordnung mit von entscheidender Bedeutung!

Denn: Die planende Kommune allgemein ist nicht an die Standorte, die evtl. ein Betreiber der Stadt/Gemeine gegenüber nennt, gebunden!

Folglich kann eine abschließende planungsrechtliche Bewertung für die Ausweisung der „Sonderbaufläche für Photovoltaikanlagen“ nicht vorgenommen werden.

Zwar wird eine abweichende Standortplanung durch die Kommune für den jeweiligen Antragsteller wegen seiner oft schon vorhandenen konkreten Vorstellungen nicht ohne Probleme sein, diese Interessen müssen jedoch dem gesamtheitlichen Interesse gegenübergestellt werden.

Hinweis: Auch Änderungen des Baugesetzbuches, hier: das Jahr 2023 betreffend, sind für geplante PV-Anlagen auf Ackerflächen (ohne unmittelbare Nähe zu beispielsweise Schienenwegen bzw. Autobahnen) nicht wesentlich zielorientiert, so dass (nur) der Verweis auf das geänderte EEG mit dem Vorrang für „Erneuerbare Energien“ aus planungsrechtlicher Sicht (indirekte) Bedeutung erlangen könnte!

Denn: Der § 2 dieser v. g. Rechtsgrundlage hebt die „Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien“ sehr wesentlich hervor! Es wird dabei auf das „überragende öffentliche Interesse“ und das „Dienen der öffentlichen Sicherheit“ hingewiesen, was im

Umkehrschluss aus Sicht des Bereiches Bauleitplanung bedeuten würde, dass, wenn bei der Aufstellung dieser jeweiligen Planungen der Lutherstadt Eisleben (vorbereitende/verbindliche) vor allem keine Belange der Raumordnung, des Natur- bzw. des Bodenschutzes, der Landwirtschaft und auch der Archäologie (Denkmalschutz) dem zukünftigen Vorhaben entgegenstehen (sogenannte Schutzgüterabwägung), eine allgemeine Befürwortung dieses PV-Vorhabens möglich wäre.

Als Hinweis gilt die Tatsache, dass gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden sollte. Dabei sollten zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von unbebauten Flächen für bauliche Nutzungen die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Des Weiteren sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die benachbarten Städte und Gemeinden im Bauleitplanverfahren zu beteiligen (so wohl auch geschehen!).

**Und:** Ob aus städtebaulicher Sicht unbedingt landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden sollten, wird durch die Lutherstadt Eisleben zurzeit infolge dieser vorbereitenden Bauleitplanung (hier: 2. Änderung des FNP) geprüft.

Auch entsprechende Aussagen der landwirtschaftlichen Fachbereiche auf unterer/ oberer Verwaltungsebene sind bei einem solchen, wie hier zukünftig vorgesehenen, (größeren) Bauvorhaben auf landwirtschaftlichen Nutzflächen von entscheidender Bedeutung, so wie oben bereits formuliert!

**Denn:** Es wäre offensichtlich dies hier die erste (größere) PV-Anlage im gesamten Bereich des Landkreises Mansfeld-Südharz, welche über eine vorbereitende/ verbindliche Bauleitplanung realisiert wird und komplett landwirtschaftliche Nutzfläche betreffen würde, wobei aber auch anzumerken ist, dass für einige, weitere PV-Anlagen im Landkreis die sogenannten „Vorplanungen“ angestoßen wurden!

Bei Realisierung dieser PV-Anlage würde dann eine gewisse (und auch ebenso bedeutende) Vorbildwirkung für vergleichbare, zukünftig geplante Anlagen außerhalb von bereits versiegelten oder Konversionsflächen ausgehen.

**Und:** Gemäß einer vorliegenden „Arbeitshilfe – Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen“ des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales, Magdeburg, vom Dezember 2021, „sollte die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche *weitestgehend* vermieden werden“, wobei das genannte EEG offensichtlich auch entsprechende „Ausnahmeregelungen“ aufgrund der „besonderen Bedeutung von erneuerbarer Energien“ zukünftig zulässt.

## 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Aus planungsrechtlicher Sicht werden folgende Hinweise/Forderungen gegeben.

Der in Aufstellung befindliche und hier entsprechend vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan bedarf aus derzeitiger Sicht des Bereiches Bauleitplanung einer Genehmigung, da dieser (zurzeit) noch nicht aus einem rechtskräftigen FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt wurde; der für die Lutherstadt Eisleben vorliegenden Flächennutzungsplan,

einschließlich 1. Änderung, weist in diesem hier betroffenen Bereich zurzeit keine solche PV-Anlage, sondern eine bestehende „Fläche für Landwirtschaft“ aus.

**Aber:** Ein entsprechendes Parallelverfahren wird derzeit von der Lutherstadt Eisleben angestrebt, so dass bei Rechtskraft dieser 2. Änderung des FNP eine Genehmigung durch die Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz für diesen verbindlichen Bauleitplan nicht mehr erforderlich wäre.

Unter anderem planungsrechtliche und (teilweise) raumordnerische Bedenken wurden gegen diese v. g. FNP-Änderung hervorgebracht, so dass sich die Kommune in einem durchzuführenden Abwägungsprozess damit sehr intensiv auseinandersetzen muss.

Aus Sicht des Bereiches Bauleitplanung bestehen somit ebenso Bedenken (so wie bereits zum FNP-Vorentwurf geäußert) gegen diese hier vorgesehene Bebauung mit einer (größeren) Freiflächen-Photovoltaikanlage von eindeutig hochwertigen Ackerflächen (siehe hierzu auch die Ausführungen in der Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales vom 25.04.2022 zum Scoping-Termin in der Ortschaft Polleben).

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB stellt eine objektbezogene Vorhabenplanung dar.

Zwingende Bestandteile des o.g. Planes sind der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und der Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden.

Er sollte hinsichtlich der möglichen Festsetzungen das konkrete Bauvorhaben wiedergeben (objektbezogene Planung) und geht damit über die Regelungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinaus. Ergänzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein (öffentlich-rechtlicher) Durchführungsvertrag - der bei Satzungsbeschluss vorliegen muss - zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließen. Hierin hat sich der Vorhabenträger zur Realisierung innerhalb einer bestimmten Frist zu verpflichten. Der Vorhabenträger erarbeitet auf seine Kosten die städtebauliche Planung und verpflichtet sich zur Durchführung der Maßnahme einschließlich der (ggf. teilweisen) Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Ebenso wird auch die Kostenaufteilung zwischen Stadt und Vorhabenträger im Durchführungsvertrag geregelt.

Darüber hinaus können weitere Ausführungsdetails der Realisierung des Vorhabens festgelegt werden. Wie detailliert das Vorhaben hierin beschrieben wird, hängt vom Einzelfall ab.

Der Durchführungsvertrag ist nicht eigentlicher Bestandteil der Satzung, stellt aber eine zwingende Voraussetzung für den Satzungsbeschluss dar und ist mit seinen eigenen Regelungen in die Abwägung einzustellen.

Der Vorhabenträger muss zur Durchführung der Maßnahmen bereit und in der Lage sein. Neben der finanziellen Leistungsfähigkeit von entscheidender Bedeutung ist die eigentumsrechtliche Verfügung über die Grundstücke durch den Vorhabenträger. Der Vorhaben- und Erschließungsträger muss die Verfügungsgewalt über die Grundstücke haben. Er muss entweder Eigentümer der Grundstücke sein oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnis aufweisen (z.B. Erbbaurecht, Vormerkung im Grundbuch zur Eigentumsübertragung usw. – hier offensichtlich vorliegend!).

Gleichzeitig kann eine Verpflichtung zur baulichen Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vereinbart und mit einer zeitlichen Bindung verknüpft werden. Nach dem Auslaufen der vereinbarten Frist soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben

werden. Damit wird ein entscheidender Unterschied zum Bebauungsplan deutlich, der als Angebotsplanung eine unbegrenzte Geltungsdauer haben kann.

Bedingt durch die Bindung an den Vorhabenträger werden bestimmte Sicherungs- und Umsetzungsinstrumentarien ausgeschlossen. Dies sind u.a. die Veränderungssperre gemäß §§ 14 - 18 BauGB, Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 BauGB, Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 - 135 BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kompensationsflächen in Fremdeigentum durch Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit rechtlich zu sichern sind. Um die rechtliche Verfügbarkeit einer Kompensationsfläche sicherzustellen, ist ein Gestattungsvertrag o.ä. mit dem Eigentümer über die Zustimmung der Nutzung der Fremdfächen hinsichtlich der Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahme sowie die Zustimmung der rechtlichen Sicherung in Form der Eintragung einer beschränkten Dienstbarkeit ins Grundbuch für die Dauer des Eingriffs erforderlich. Dieser (städtebauliche) Vertrag ist als Bestandteil des B-Planes festzusetzen. Die Verpflichtung der Umsetzung eventueller Kompensationsmaßnahmen beginnt mit Umsetzung des B-Planes. Diese Kompensationsmaßnahmen, insbesondere die externen, sind als textliche Festsetzungen im B-Plan zu formulieren und festzuschreiben. Vollständigkeitshalber ist die externe Ausgleichsfläche als unmaßstäblicher Lageplan auf der Planzeichnung darzustellen. Grundsätzlich ermöglicht nur eine im Bebauungsplan vorgenommene Zuordnungsfestsetzung, diese Festsetzung zu verwirklichen (siehe hierzu auch Urteil vom 18.05.2017-4 C 2399/15.N des VGH Hessen). Die Entwurfsfassung sollte diesbezüglich entsprechende verbindliche Aussagen treffen.

Die Planzeichen sind nach der Planzeichenverordnung normiert, um die allgemeine Lesbarkeit zu gewährleisten; im Bedarfsfall können jedoch weitere Planzeichen entwickelt werden. Die textlichen Festsetzungen erfolgen i. d. R. auf Grundlage der Formulierungen im Baugesetzbuch (BauGB) und sind somit ebenfalls weitgehend normiert. Die Planzeichnung wird im Regelfall im Maßstab 1:500, bei größeren Plangebieten auch 1:1000 erstellt; als Grundlage dient eine amtliche Flurkarte, auf der alle von der Planung betroffenen als auch die angrenzenden Flurstücke kenntlich zu machen sind. Das Plangebiet ist eindeutig abzugrenzen. Dies erfolgt in der Regel, indem man sich an vorhandene Grundstücksgrenzen hält.

Diesen v. g. Anforderungen wird im vorliegenden Papierexemplar nicht entsprochen.

Denn, neben dem eigentlichen Inhalt ist der Bebauungsplan noch mit den Verfahrensmerkmalen, einem Hinweis auf die Begründung sowie den Angaben zum Planverfasser zu versehen.

Diese Vermerke über den Verfahrensablauf sind für die ggf. erforderliche Genehmigung des Bebauungsplans als Satzung zwingend erforderlich. Aber sie sollten den Plan nicht durch ihren Umfang beherrschen. Ein Hinweis auf die aktuellen Rechtsgrundlagen (BauGB, BauNVO, BauOLSA usw.) wurde ebenso auf der Planzeichnung vermerkt.

Und: Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der Planung sind durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt in Halle oder durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur gemäß § 1 Abs. 2 Vermessungs- und Katastergesetz zu bestätigen.

Sollte die Lutherstadt Eisleben Nutzer der digital geführten Liegenschaftskarte sein und somit uneingeschränkter Zugriff auf den flächendeckenden, einheitlichen und aktuellen Datenbestand haben und auf dieser Grundlage den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

erstellt haben, wovon offensichtlich auszugehen ist, ist dies entbehrlich. Die Kommune ist angehalten nur aktuelle Auszüge zu verwenden.

Als allgemeiner Hinweis gilt die Tatsache, dass die vorliegende Begründung im Entwurf um die entsprechenden Beschluss-Nummern, Datum u.ä. fortlaufend zu ergänzen bzw. zu aktualisieren ist.

Und allgemein: Aus verfahrensrechtlicher Sicht ist anzuführen, dass neben den beiden bekannten Runderlassen des Landesverwaltungsamtes Magdeburg, Referat Bauwesen, Nr. 10 und Nr. 12 vom 30.06.2017 bzw. 17.07.2017 hinsichtlich der „Städtebaunovelle 2017“ auch die Rundverfügung Nr. 09/2017 vom 30.06.2017 und auch Nr. 21/2017 vom 28.12.2017 von der Lutherstadt Eisleben zu beachten sind.

**Die Kommunen werden verpflichtet, das Internet stärker zu nutzen. Art. 6 Abs. 2 der UVP-ÄnderRL sieht vor, dass die Öffentlichkeit im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch öffentliche Bekanntmachung und elektronisch zu informieren ist. Nach § 4a Abs. 4 BauGB sind künftig Entwürfe der Bauleitpläne einschließlich der auszulegenden Unterlagen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.**

**In § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen, zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind.**

**Dieser Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Stadt, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind.**

**Und: Mit der Unterzeichnung der Selbstverpflichtungserklärung bestätigte die Lutherstadt Eisleben nur noch (verbindliche) Bauleitpläne in Kraft zu setzen, die dem X-Planungsformat entsprechen. Ich bitte zukünftig somit um Vorlage der Planungsunterlagen nach Standard X-PlanGML 3.0 gemäß der Musterausschreibung vom 06. November 2012.**

**Die Unterlagen lassen nicht eindeutig erkennen, ob dies hier vorliegend so auch der Fall ist!**

Weitere planungsrechtliche Hinweise/Forderungen ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Sachgebiete/ Sachbereiche (SG/SB).

Da keine Vorabwägung vorgenommen wird, sind unterschiedliche Aussagen möglich.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen, und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Im Auftrag



Uta Ullrich  
Amtsleiterin

Anlagen:

Merkblatt Kampfmittelfunde Landkreis Mansfeld-Südharz  
Standortprotokoll mit Lageplan (Untere Naturschutzbehörde)

Nicht nachsenden! Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück.  
Landkreis Mansfeld-Südharz | Postfach 10 11 35 | 06511 Sangerhausen

Dipl.-Ing. Andrea Kautz  
Architekt für Stadtplanung  
Am Rosentalweg 10  
06526 Sangerhausen

Amt  
Kreisplanung/ÖPNV-Bauleitplanung

Diensträume  
Rudolf-Breitscheid-Straße 20/22

Bearbeiter  
Fr. Hoffmann

Zimmer  
1.01

Durchwahl  
03464-535-5331

Fax  
03464 535-1590

E-Mail  
daniela.hoffmann@lkmsh.de

| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Unser Zeichen   | Datum      |
|-------------|--------------------|-----------------|------------|
|             | 20.12.2022         | BP-PV-FNP-45-17 | 26.04.2023 |

## Bauleitplanung der Lutherstadt Eisleben

### 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Lutherstadt Eisleben und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Solarpark Polleben“

**Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Kreisverwaltung Mansfeld-Südharz wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 zur Abgabe einer Stellungnahme zu o. g. Bauleitplanungen in den jeweiligen Vorentwurfsfassungen aufgefordert.

Die gebündelte Stellungnahme mit Datum vom 03. Februar 2023 liegt bereits, bis auf die fachlichen Darstellungen der Unteren Denkmalschutzbehörde, vor. Diese werden nunmehr wie folgt ausgeführt.

#### Untere Denkmalschutzbehörde

Die Untere Denkmalschutzbehörde gibt zu o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme ab.

Das Vorhaben soll nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 DenkmSchG LSA durchgeführt werden. Es handelt sich um diverse Kulturdenkmale (Hügelgräber - Jungsteinzeit, Befestigung - Vorrömische Eisenzeit, Siedlung - Bronzezeit). Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im Umfeld der geplanten Maßnahme (Grabenwerk - undat., Körpergräber - Jungsteinzeit, Siedlung - Jungsteinzeit, Brandbestattungen - Bronzezeit, Siedlung - Bronzezeit); zur Ausdehnung vgl. Anlage.



Bei den vorgesehenen Tiefbauarbeiten ist mit der Auffindung archäologischer Kulturdenkmale und deren Beeinträchtigung bzw. Zerstörung zu rechnen. Die geplanten Arbeiten bedürfen deshalb gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 5 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Der Antrag ist schriftlich unter Beifügung folgender Unterlagen zu stellen: Übersichtsplan mit Trassenführung sowie Darstellung der Eingriffstiefen. Der Antrag ist zu richten an: Landkreis Mansfeld-Südharz, Bauordnungsamt, Rudolf-Breitscheid-Str. 20/22, 06526 Sangerhausen. Für die Antragstellung sind Formulare zu verwenden, zu finden auf der Homepage des Landesverwaltungsamts (<https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/formulare>). Es ist ausreichend, die ersten beiden Seiten des Formulars auszufüllen und den Antrag mit den Anlagen (1 Exemplar) als Schriftsatz sowie in digitaler Version per E-Mail an [denkmalschutz@lkmsh.de](mailto:denkmalschutz@lkmsh.de) einzureichen.

In der denkmalrechtlichen Genehmigung ist mit Auflagen zur Anzeigepflicht des Beginns der Erdarbeiten sowie zur Dokumentations- und Kostenpflicht für den Verursacher der Maßnahme im Falle archäologischer Funde und Befunde zu rechnen.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht berührt.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen, und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt.

Im Auftrag

Uta Ullrich  
Amtsleiterin

Stadtplanungsbüro  
Dipl.- Ing. Andrea Kautz  
Am Rosentalweg 10  
06526 Sangerhausen

**Neue  
Kontakt-  
daten!**

**Vorentwurf - 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Lutherstadt Eisleben, Vorentwurf - Bebauungsplan Nr. 29 „Solarpark Polleben“**

Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Frau Kautz,

mit E-Mail vom 20.12.2022 haben Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) bezüglich der oben genannten Vorentwürfe um eine Stellungnahme.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau, zu vertreten hat stehen den Planungen im Zuge der oben genannten Vorentwürfe grundsätzlich nicht entgegen.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht

berührt.

Zur Information teilen wir mit:

Im Planungsbereich wurden die nachfolgend aufgeführten Bergwerksanlagen betrieben:

|                  |  |
|------------------|--|
| Name             | Kupferschieferflöz der Mansfelder Mulde  |
| Abbautechnologie | Tiefbau, hier Bereich der 8.Sohle  |
| Abbauzeitraum    | vor 1945 bis 1969  |
| Abbauteufe       | hier ca. 600m  |
| Bodenschatz      | Kupferschiefer   |
| Rechtsnachfolge  | LMBV - Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH - Sanierungsbereich Mitteldeutschland, Walter-Köhn-Str. 2, 04356 Leipzig                                       |
| Bemerkungen      | Aussagen zu Bergschadensfragen, hier für die Bereiche mit Rechtsnachfolge, insbesondere zur Anpassungspflicht gemäß § 110 BBergG können Ihnen nur vom Rechtsnachfolger gegeben werden. |

Die Grubenbaue der Mansfelder Mulde wurden bis 1981 durch Flutung aus natürlichen Zuläufen verwahrt.

Die großflächigen Senkungen der Tagesoberfläche als Folge des Abbaus sind mit Sicherheit abgeklungen.

Das Einleiten besonderer Maßnahmen wegen des umgegangenen Bergbaues ist nach Einschätzung des LAGB nicht erforderlich.

### Geologie

#### *Bodenbelange*

Die anvisierten Flächen sind stark wassererosionsgefährdet. Da der Niederschlag durch die PV-Module in Richtung der Abtropfkante abgeleitet wird, findet dort eine Konzentration des Oberflächenabflusses statt. Es wäre zumindest denkbar, dass sich die Erosionsproblematik dadurch

sogar verschärft, obwohl dann eine Grasnarbe vorhanden ist. Deshalb wird dringend empfohlen, eine spezielle Untersuchung bzw. Modellierung der Erosionsgefährdung bei Starkregen unter Berücksichtigung der veränderten Abflussverhältnisse durch die PV-Module vorzunehmen. Eine verbal-argumentative Abschätzung ist nicht ausreichend.

Darüber hinaus wäre aus Sicht des Bodens folgendes zu beachten:

- Sicherstellung einer bodenkundlichen Baubegleitung; Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes gemäß DIN 19639
- Minimierung von Bodenversiegelung, insbesondere Verzicht auf Betonfundamente und versiegelte oder geschotterte Zufahrtswege
- Verkabelung weitgehend oberirdisch (an den Modulen bzw. in überirdischen Kanälen aus Tonrohren o.ä.); Bodeneingriffe auf ein Minimum reduzieren
- rückbauoptimierte Zaunanlagen; Minimierung von Fundamenten
- Schutz vor Bodenerosion, gleichmäßige Verteilung des Regenwassers
- kein Einsatz von synthetischen Reinigungsmitteln
- keine Düngung und kein Herbizid- und Pflanzenschutzmitteleinsatz außer bei Agri-PV-Anlagen nach GAPDZV 2022 [32]
- nach Beendigung der Nutzung für Photovoltaik vollständiger Rückbau, Wiederherstellung des Ausgangszustandes.

### *Ingenieurgeologie*

Nördlich des Vorhabens sind Verbrüche mit Lockergesteinen (Löß) verdeckten Zerrspalten vorzufinden, die am Rande des ehemaligen Senkungsgebietes um den Otto-Brosowski-Schacht auftreten. Der zum Vorhaben am nächsten gelegene Verbruch befindet sich im nördlichen Randbereich des Vorhabens. Dieser im Jahr 1971 aufgetretene Verbruch wies eine Länge von 22 m, eine Breite von 3 m und eine Tiefe von 1 m auf.

Obwohl die starken Senkungen im ehemaligen Senkungsgebiet schon seit Jahren abgeklungen sind, gehen noch gelegentlich (insbesondere bei starker Bodendurchfeuchtung in niederschlagsreichen Jahreszeiten) Erdenbrüche über alt angelegten Zerrspalten nieder. Die Einbrüche besitzen in der Regel nur geringe Breiten und Tiefen (meist < 3 m), dafür aber teilweise mehrere Meter Länge. Generell wird die Eintrittswahrscheinlichkeit derartiger Ereignisse als sehr gering eingeschätzt.

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Oberen Buntsandsteins (Röt) gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips) aufweisen.

Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung durch Subrosion vor.

Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB im Vorhabensbereich und der näheren Umgebung bisher nicht dokumentiert, sodass eine Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird.

Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauungen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen. Sollten dabei bzw. bei den Gründungsarbeiten Anzeichen von Hohlräumen im Untergrund angetroffen werden, so ist das LAGB umgehend zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kirchhoff

Stadtplanungsbüro  
Dipl.-Ing. Andrea Kautz  
Riestedt  
Am Rosentalweg 10  
06526 Sangerhausen

Vorab per E-Mail!  
architekt.andrea.kautz@t-online.de

**Vorentwürfe der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Lutherstadt Eisleben und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Solarpark Polleben“**

*Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Süd wird zu den Vorentwürfen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Lutherstadt Eisleben und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Solarpark Polleben“ wie folgt Stellung genommen:

**1. Landwirtschaftliche Belange**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Lutherstadt Eisleben sowie des VBP Nr. 29 „Solarpark Polleben“ umfasst zahlreiche Flurstücke der Flur 3 in der Gemarkung Polleben mit einer Gesamtfläche von ca. 56,35 ha.

Die betroffenen Flächen werden gemäß den Daten des Geodienstes MWU<sup>1</sup> LSA und des Feldblockkatasters intensiv betrieblich landwirtschaftlich genutzt und sind Bestandteil eines Ackerlandfeldblocks mit einer Gesamtfläche von ca. 229 ha.

Als tatsächliche Nutzung für das betroffene Gebiet ist gemäß Geodienst MWU LSA „Landwirtschaft“ angegeben.

Ausgehend von den Standortgrundlagen gemäß dem Datenbestand des Geodienst MWU LSA handelt es sich um Ackerland mit Ackerzahlen zwischen 55 (geringer Flächenanteil) und 63 - 95 (überwiegender Flächenanteil) bei „hohem“ bis „sehr hohem“ Ertragspotenzial.

Weißenfels, 30.03.2023

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht  
vom: ohne/ 20.12.2022  
(PE 21.12.2022)

Mein Zeichen:  
11.3-21048-107/2022; 340/2022

Bearbeitet von: Frau Veith

Tel.: (03443) 280-403

E-Mail: Ines.Veith  
@alff.mule.sachsen-anhalt.de

Müllnerstr. 59  
06667 Weißenfels

Tel: (03443) 280-0  
Fax: (03443) 280-80

E-Mail:  
Poststelle-ALFF-Sued@alff.mule.  
sachsen-anhalt.de

Internetseite des ALFF Süd unter:  
<https://alff.sachsen-anhalt.de/alff-sued>

Hinweise zum Datenschutz unter:  
<http://lsaurl.de/alffsueddsqvo>

Besuche bitte vereinbaren!

---

Die potenzielle Wassererosionsgefährdung der vom Plangebiet betroffenen Flächen schwankt zwischen „gering“ (ENAT 2) bis „extrem hoch“ (ENAT 6).

Das gesamte Plangebiet unterliegt mit der Einstufung als CC<sub>Wasser</sub> 1-Gebiet den damit verbundenen Bewirtschaftungseinschränkungen zur Minderung der Wassererosionsgefährdung.

Gemäß den vorliegenden Planungsunterlagen ist das Plangebiet im genehmigten und rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Lutherstadt Eisleben (einschließlich 1. Änderung) als Fläche für die „Landwirtschaft“ dargestellt.

Deshalb sollen im Parallelverfahren die 2. Änderung des FNP der Lutherstadt Eisleben und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

a) Landesentwicklungsplan<sup>2</sup> und Regionaler Entwicklungsplan<sup>3</sup>

Das Plangebiet liegt, wie bereits in vorliegendem VBP-Vorentwurf dargestellt, im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 8 „Östliches und südöstliches Harzvorland“ gemäß Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (VO LEP 2010).

Danach sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft:

*„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“ (Z 129).*

Zur Begründung ist wie folgt ausgeführt:

*„Die Landwirtschaft ist für Sachsen-Anhalt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Sie ist insbesondere aufgrund der natürlichen Voraussetzungen für das Land von besonderer Bedeutung. Diese guten natürlichen Voraussetzungen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die Landwirtschaft kann ihre Aufgaben aber nur dann erfolgreich erfüllen und auf dem Markt bestehen, wenn der für sie bedeutendste Produktionsfaktor Boden im Wesentlichen erhalten bleibt. Dies gilt für die festgelegten Vorbehaltsgebiete, die über landwirtschaftlich hohe Ackerwertzahlen verfügen, als auch für Böden, die sich für bestimmte landwirtschaftliche Nutzungen besonders eignen.“*

*Aus diesem Grund werden für diese Räume Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt.*

*Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere vor dem Hintergrund der wachsenden Anforderung an eine ausreichende Versorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen im Zusammenhang mit der Zunahme der Weltbevölkerung, der Veränderung der Ernährungsgewohnheiten, dem ständig zunehmenden Energieverbrauch, der Verknappung und Verteuerung der fossilen Energieträger sowie dem erwarteten bzw. bereits stattfindenden Klimawandel und der sich ständig verschärfenden Konkurrenz zwischen Flächen für Futter- und Nahrungsmittelproduktion, für nachwachsende Rohstoffe sowie für Infrastruktur- oder Naturschutzmaßnahmen mit erhöhtem Gewicht in die Abwägung einzustellen.“*

Gemäß Textziffer 5.7.1 des regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Halle (REP Halle) befindet sich das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „Gebiete des östlichen Harzvorlandes“.

<sup>2</sup> Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. S. 160)

<sup>3</sup> Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 2011 (Amtsblatt LVwA Nr. 2), genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde – Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt - mit Bescheid vom 18. November 2010

*„In Gebieten, in denen die Landwirtschaft aufgrund spezifischer Standortfaktoren besondere Funktionen für den Naturhaushalt und die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes besitzt oder in denen die Landwirtschaft eine bedeutende Rolle zur Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft einnimmt, sind diese Funktionen bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. langfristig zu sichern.“*

Das Vorhaben und das Planungsziel stehen aus hiesiger Sicht der Regionalen Planung (REP Halle) und dem Landesentwicklungsplan 2010 entgegen:

LEP G 84:

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

LEP G 85:

*„Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche soll vermieden werden, um die Landwirtschaft als raumbedeutsamen Wirtschaftszweig zu sichern.“*

LEP G 116:

*„Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind möglichst so zu gestalten, dass Flächen mit einer regional überdurchschnittlichen Bodenwertzahl nicht in Anspruch genommen werden.“*

Die Nutzung der wertvollen landwirtschaftlichen Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen und deren Kompensation ist daher nicht zu vertreten.

REP Punkt 6.8 Landwirtschaft:

*„Für die Landwirtschaft geeignete Böden sind in ausreichendem Umfang zu erhalten.“ „Aufgrund der überwiegend hochwertigen Böden stellt die Landwirtschaft in der Planungsregion Halle einen wichtigen raumbedeutsamen Wirtschaftsfaktor dar. ... Ihren Aufgaben kann die Landwirtschaft nur dann gerecht werden, wenn der bedeutendste Produktionsfaktor Boden erhalten bleibt. Die landwirtschaftliche Bodenbewirtschaftung in der Planungsregion Halle soll im Flächenumfang weitgehend erhalten bleiben.“*

Eine Nutzungsänderung in extensives Grünland entspricht nicht dem Erhalt der regional geprägten landwirtschaftlichen Nutzung, dem Ackerbau.

REP Punkt 6.10 Energie:

*„...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.“*

*b) Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt<sup>4</sup>*

Gemäß § 15 i. V. m. §§ 1 (1) und 2 LwG LSA darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden.

Durch die vorliegende 2. Änderung des FNP sollen ca. 56,35 ha landwirtschaftlicher Fläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ und den dazugehörigen Grünflächen umgewandelt werden.

Die vorgesehene weitere landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Plangebiet als extensives Grünland bzw. zur Beweidung wird von hieraus kritisch gesehen.

---

<sup>4</sup> Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Oktober 1997 (GVBl. S. 919), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. S. 567)

Da es sich um besonders wertvolle landwirtschaftliche Flächen im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft „Östliches und südöstliches Harzvorland“ (LEP Halle) handelt, ist der Ausnahmefall für einen Entzug aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange nicht begründet.

Der Schutz landwirtschaftlicher Nutzfläche dient der Bestandssicherung der Landwirtschaft und dem Erhalt des ländlichen Raumes.

*c) Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz<sup>5</sup>*

Gemäß § 1 LwG LSA soll die Landwirtschaft chancengleich innerhalb der Gesamtwirtschaft ihre gesellschaftspolitischen Aufgaben zum Wohle der Allgemeinheit erfüllen können (BodSchAG LSA).

Mit Grund und Boden, hier mit landwirtschaftlich genutzten Flächen, soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des BBodSchG<sup>6</sup> in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen (§ 1 Abs. 1 BodSchAG LSA).

Planflächen mit sehr hohem Konfliktpotenzial (Stufe 5) sind aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes grundsätzlich schützenswert und nicht für Eingriffe (hier: Bebauung mit PV-Anlagen) vorzusehen (Bodenfunktionsbewertungsverfahren Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt – BFBV-LAU<sup>7</sup>).

Der überwiegende Bereich des zu beplanenden Gebietes hat ein „hohes“ bis „sehr hohes“ Ertragspotenzial und damit ein hohes bis sehr hohes Konfliktpotenzial (BFBV-LAU).

Diese Flächen sind für die Ausweisung eines Sondergebietes Photovoltaik ungeeignet.

Zur Begründung der Schutzwürdigkeit der landwirtschaftlichen Böden wird auch hier das Bodenbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz (BFBV-LAU) herangezogen, welches zur Beurteilung der Belange des vorsorgenden Bodenschutzes bei dieser Planung in Sachsen-Anhalt angewendet wird.

Die am Standort anstehenden fruchtbaren Lössböden weisen nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz (BFBV-LAU) auf der überwiegenden Fläche eine „sehr hohe“ Ertragsfähigkeit aus. Dies spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Bodenschätzung mit Ackerzahlen bis 95 wider.

Mit der Bebauung gehen die natürlichen Bodenfunktionen i. S. von § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und die Nutzungsfunktion als Standort für die Landwirtschaft i. S. von § 2 Abs. 2 Nr. 3 BBodSchG auf einer Fläche von 56,35 ha verloren.

Werden solche Flächen durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen und ihren Nebeneinrichtungen in Anspruch genommen, sind entsprechend erhöhte Anstrengungen zum Ausgleich bzw. Ersatz verloren gegangener bzw. beeinträchtigter Bodenfunktionen zu unternehmen (siehe BFBV LAU).

<sup>5</sup> Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA – Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt) vom 02.04.2002 (GVBl. Nr. 21 vom 08.04.2002 S. 214) in der zurzeit gültigen Fassung

<sup>6</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

<sup>7</sup> Handlungsempfehlung Bodenfunktionsbewertungsverfahren LAU, Stand 04/2022 BFBV LAU

Die Ermittlung potenziell geeigneter Flächen für Photovoltaik im Gemeindegebiet der Lutherstadt Eisleben erfolgte nicht nach den Vorgaben der Landes- bzw. Regionalplanung.

Die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft stehen dem entgegen. Die Inanspruchnahme von hochwertiger landwirtschaftlicher Fläche ist nicht vertretbar.

Bei Beachtung der Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung (siehe oben), ist dieser Standort nicht geeignet.

d) *Baugesetzbuch*<sup>8</sup>

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB wird die Notwendigkeit der Umwandlung solch hochwertiger Flächen seitens des ALFF Süd nicht geteilt.

Laut § 37 (1) Nr. 2 b EEG 2021<sup>9</sup> ist die Errichtung von Solaranlagen („Gebote für Solaranlagen“) nur auf einer Fläche, „die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung war“, möglich.

Die Voraussetzung für die Qualifizierung der Fläche als Konversionsfläche liegt nicht vor.

e) *FFAVO*<sup>10</sup>

Durch die FFAVO können auch Gebote für Freiflächenanlagen auf Flächen, deren Flurstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes als Ackerland genutzt worden sind und in einem benachteiligten Gebiet gemäß § 3 Nr. 7 EEG liegen, zugelassen werden.

Folgende Orte aus dem Landkreis Mansfeld-Südharz gelten als benachteiligte Gebiete:

- Breitenbach
- Breitenstein
- Dietersdorf
- Hayn
- Horla
- Stolberg
- Wolfsberg.

In den vorgenannten benachteiligten Gebieten könnten Ackerflächen mit EEG-geförderten Photovoltaik-Anlagen bestückt werden (vgl. § 37 Abs. 1 Nr. 2h EEG), sofern sich diese auf einer Fläche befinden, deren Flurstücke zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans als Ackerland genutzt worden sind.

Das Gemeindegebiet der Lutherstadt Eisleben liegt nicht im benachteiligten Gebiet.

Es muss bei der Alternativen-Suche ein neuer Fokus gesetzt werden und auf kleinere versiegelte Flächen oder echte Konversionsflächen zurückgegriffen werden.

Böden mit einer „sehr hohen“ Funktionserfüllung sind besonders zu schützen, d. h. besonders wertvolle und ertragreiche Böden sind hinsichtlich ihrer bisherigen Nutzung zu erhalten.

<sup>8</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

<sup>9</sup> Empfehlung 2010/2 – Konversionsfläche – Clearingstelle EEG

<sup>10</sup> Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten (Freiflächenanlagenverordnung - FFAVO) vom 15. Februar 2022, zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.09.2022 (GVBl. S. 330)

Das entspricht hier auch den Belangen der Landwirtschaft.

Ein besonderes Anliegen des LwG LSA ist die Erhaltung und Entwicklung einer wettbewerbsfähigen und zugleich umweltschonenden und nachhaltigen flächendeckenden Landwirtschaft.

Eine Umnutzung der Fläche von Landwirtschaft in Photovoltaik steht dem entgegen.

Das Land Sachsen-Anhalt trägt besondere Verantwortung für den Erhalt der fruchtbaren, für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Lössböden.

Der genannte Standort ist für einen Eingriff nicht akzeptabel.

Den vorliegenden Planungen kann aus Sicht der landwirtschaftlichen Belange daher nicht zugestimmt werden.

## *2. Agrarstrukturelle Belange:*

Die Flurstücke des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

37/2, 39/1, 89, 90, 91, 92 Gemarkung Polleben Flur 3

befinden sich innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens nach §§ 86 ff. FlurbG<sup>11</sup> „Polleben“ mit der Verfahrensnummer: 611 – 46 MSH 232 und unterliegen damit den gesetzlichen Bestimmungen des Flurbereinigungsgesetzes.

Die Belange und der Verfahrensstand des Flurbereinigungsverfahrens wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes erörtert und im Wesentlichen unter dem Punkt 2.1 und unter 2.5 „Übergeordnete Planungen und bestehende örtliche Pläne“ erfasst.

Im Flurbereinigungsverfahren „Polleben“ wurde mit Datum vom 25.02.2022 der Wege- und Gewässerplan durch das ALFF Süd genehmigt.

Im Rahmen der Aufstellung des Wege- und Gewässerplanes wurden die Träger öffentliche Belange beteiligt und das Einvernehmen hergestellt.

Die mit dem Plan genehmigte Maßnahme G06 befindet sich mit dem Ausführungsabschnitt II im Planungsgebiet.

Zum Maßnahmenabschnitt ist folgende Ausführung geplant:

- Ab dem Überlauf des natürlichen Stauraumes ist eine überfahrbare begrünte Mulde in der Tiefenlinie bis zum Straßengraben aus der Maßnahme G07 der L151 zu führen (Abflussscheitel 1,8 m<sup>3</sup>/s).

Die Maßnahme ist in den Unterlagen grob skizziert.

Derzeit erfolgt die Erstellung der Ausführungsplanung durch ein Ingenieurbüro, welches den Verlauf der Abflussbahn genau festlegt.

Eine Realisierung in der Örtlichkeit ist ab Mitte 2023 vorgesehen.

Die Regelung des Besitzes der Flächen zugunsten der Teilnehmergeinschaft erfolgt durch vorläufige Anordnung nach dem FlurbG.

---

<sup>11</sup> Flurbereinigungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 546), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2794)

Das ALFF Süd weist daraufhin, dass hinsichtlich des Verkaufs bzw. der Eintragung der Vormerkungen und Belastungen, Auflassung für Teilflächen etc. sehr eng mit dem ALFF zu kooperieren ist und auch in den notariellen Vereinbarungen auf das anhängige Verfahren und den Verfahrensstand hinzuweisen ist.

Generell unterliegen die in Flurbereinigungsgebieten befindlichen Flurstücke folgenden Grundsätzen:

Der Erwerber der Flächen tritt mit allen Rechten und Pflichten als neuer Teilnehmer in das Flurbereinigungsverfahren ein und muss das für seinen Rechtsvorgänger durchgeführte Verfahren gegen sich gelten lassen.

Gemäß § 34 FlurbG gelten für alle Verfahrensflurstücke folgende Einschränkungen:

Für Änderungen der Nutzungsarten, Errichtung und Änderung von Bauwerken, Brunnen, Gräben, Einfriedungen, Beseitigung von Anpflanzungen u. ä. ist beim ALFF Süd eine Genehmigung einzuholen.

Das ALFF Süd ist hinsichtlich ihrer weiteren Planungstätigkeit weiter zu beteiligen.

*3. Hinweis des ALFF Süd auf die Arbeitshilfe des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, vor allem im Hinblick auf landwirtschaftliche Flächen*

Das ALFF Süd möchte hinsichtlich der Bauleitplanung auf die Arbeitshilfe „Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PFVA) in Kommunen“ hinweisen. Darin finden sich u. a. folgende Ausführungen im Hinblick auf die **landwirtschaftlichen Belange**:

Da die Errichtung von PVFA nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB<sup>12</sup> zählt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit dieser Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Hiernach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung **öffentliche Belange** nicht beeinträchtigt. Vorwiegend können die Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt werden, da die Errichtung und der Betrieb dieser Anlagen regelmäßig öffentliche Belange wie ... die **Bodennutzung** berührt.

Im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung zur Errichtung von PFVA sind u. a. folgende bundesrechtliche Grundsätze zu beachten:

- Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden, die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen. (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 6 ROG<sup>13</sup>)
- Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- [...] -wirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen. (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 Satz 7 ROG)
- „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, [...] zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“ (§ 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB)

<sup>12</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

<sup>13</sup> Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Die gemäß § 37 und § 48 EEG<sup>14</sup> aufgezeigte Flächenkulisse zur Förderung von PVFA impliziert **keine** raumplanerische Zulässigkeit. Die dort beschriebene Flächenkulisse dient vielmehr der Feststellung, ob eine PVFA am geplanten Standort berechtigt ist, eine Förderung nach dem EEG zu erhalten.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von PVFA sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP-LSA 2010 zu beachten resp. zu berücksichtigen:

- Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.“ (Grundsatz 84 LEP-LSA 2010)
- Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.“ (Grundsatz 85 LEP-LSA 2010)

Umgang mit landwirtschaftlichen Flächen:

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Errichtung und den Betrieb von PVFA kann im Zusammenhang mit der Verpachtung von betriebseigenen Flächen für Landwirtschaftsunternehmen aus ökonomischen Gesichtspunkten attraktiv sein.

Grundsätzlich dienen diese Flächen vorrangig der Futter- und Lebensmittelproduktion. Aus diesem Grund wird nochmals auf die im Kapitel 4.1 aufgezeigte raumordnerischen Festlegung des Grundsatzes 85 des LEP-LSA 2010 verwiesen, wonach die Errichtung und der Betrieb von PVFA auf landwirtschaftlich genutzten Flächen weitestgehend vermieden werden soll.

Um die wirtschaftliche Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe dennoch angemessen zu berücksichtigen, soll unter Beachtung der Auswirkungen auf den lokalen Boden- und Pachtmarkt in der Landwirtschaft die Nutzung von Freiflächenphotovoltaik nur auf landesweit vergleichbar ertragschwachen bzw. geringwertigen Ackerflächen in benachteiligten Gebieten im Sinne der Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten des Landes Sachsen-Anhalt (FFA-VO) möglich sein.

Des Weiteren ist nach § 71 Abs. 3 BauO LSA<sup>15</sup> eine Bürgschaft zur Absicherung des vollständigen Rückbaus zu vereinbaren. Hintergrund ist, dass eine ökologische Aufwertung der für Photovoltaik genutzten Fläche die Wahrscheinlichkeit senkt, dass die Fläche nach dem Rückbau der PVFA wieder der ursprünglichen Nutzung zurückgeführt werden kann. Dies gilt vor allem für landwirtschaftliche Nutzflächen.

Mit freundlichen Grüßen

Doenecke  
Amtsleiter

---

<sup>14</sup> Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien\*) (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)

<sup>15</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)