



# Gemeinde Karsdorf

## Begründung Teil 1 - städtebaulicher Teil - des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“

Verfahrensstand:

### Entwurf

zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (2) BauGB

Nordhausen / Karsdorf, November 2024

# Präambel

## zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Karsdorf

**Verfahrensstand: Entwurf  
gemäß § 3 (2) / § 4 (2) BauGB**

**Gemeinde:**

Gemeinde Karsdorf  
Poststraße 1  
06638 Karsdorf  
Bürgermeister Herr Schumann

**Ansprechpartner:**

Herr Kaufmann  
Bauamt  
Verbandsgemeinde „Unstruttal“  
Markt 1  
06632 Freyburg (Unstrut)  
Tel.: 034464 30055  
E-Mail: bauamt@verbgem-unstruttal.de

**Auftragnehmer  
Teil I städtebauliche Leistungen:**

Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR  
Käthe-Kollwitz-Straße 9  
99734 Nordhausen  
Tel.: 03631 990919  
E-Mail: info@meiplan.de

**Ansprechpartnerin:**

Anne Dumjahn  
Freie Stadtplanerin

**Auftragnehmer  
Teil II Umweltbericht, GOP, SAP:**

Bürogemeinschaft MILAN  
Georg-Cantor-Straße 31  
06108 Halle (Saale)  
Tel.: 0345 3881036  
E-mail: info@milan-halle.de

**Ansprechpartnerin:**

Dr. Sabine Mücke

Nordhausen / Karsdorf, 05.11.2024

# Begründung - Teil 1

gemäß § 9 (8) BauGB

## des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Karsdorf

### Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Vorbemerkungen zum Klimaschutz sowie zum weiteren Ausbaus der erneuerbaren Energien in der Bundesrepublik Deutschland .....	3
2.	Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Karsdorf.....	4
3.	Begriffsdefinitionen.....	5
4.	Beschreibung des Standortes und des Investitionsvorhabens .....	5
5.	Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB .....	7
6.	Lage und räumliche Abgrenzung der Plangebiete .....	8
7.	Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur .....	9
8.	Inhalt der Planunterlagen.....	10
9.	Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB.....	10
10.	Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen.....	11
10.1.	Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht .....	11
10.2.	Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben .....	11
10.3.	Belange der Landwirtschaft.....	12
10.4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB.....	12
10.5.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Karsdorf .....	15
10.6.	Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Karsdorf .....	18
10.7.	Planungen benachbarter Gemeinden .....	18
11.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ .....	19
11.1.	Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange .....	19
11.1.1.	Blendwirkungen.....	21
11.1.2.	Auswirkungen der geplanten PV-Anlage auf das Landschaftsbild.....	23
11.2.	Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen.....	23
11.2.1.	Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) .....	23
11.2.2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	24
11.2.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	24
11.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) .....	25
11.2.5.	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	25
11.2.6.	Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	25
11.2.7.	Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB .....	26
11.2.8.	Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 (3) BauO LSA .....	27
11.3.	Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB) .....	27
11.4.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB) .....	27
11.5.	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	27
11.6.	Hinweise zum Planvollzug .....	28
12.	Erschließung .....	28
13.	Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	29
14.	Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB .....	29
15.	Kosten und Finanzierung der Planung .....	29

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1: [Untersuchung zur Beeinflussung des Landschaftsbildes durch den geplanten Solarpark auf der Deponie der USUM GmbH, erarbeitet durch Dr. Sabine Mücke, Dipl. Geographin – Bürogemeinschaft MILAN, Halle/Saale](#)

**1. Allgemeine Vorbemerkungen zum Klimaschutz sowie zum weiteren Ausbaus der erneuerbaren Energien in der Bundesrepublik Deutschland**

Verfolgt man die aktuellen Veröffentlichungen des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz auf der Themenseite zu erneuerbaren Energien [www.erneuerbare-energien.de](http://www.erneuerbare-energien.de) ist festzustellen, dass:

- der dynamische Ausbau der erneuerbaren Energien und die ambitionierte Steigerung der Energieeffizienz nach wie vor wesentliche Bestandteile des Energiekonzepts und der Beschlüsse der Bundesrepublik Deutschland zur Energiewende sind,
- mit umfangreichen Gesetzespaketen die Grundlagen für den weiteren, schrittweisen Aus- und Umbau der Energieversorgung in der Bundesrepublik Deutschland gelegt wurden und weiter ausgebaut werden müssen,
- auf dem bis 2050 verlaufenden Zielpfad viele weitere Maßnahmen zur Umsetzung der Energiewende noch folgen müssen,
- die Rahmenbedingungen für diese notwendigen langfristigen Investitionen weiter verbessert und Hemmnisse beseitigt werden sollen und
- neben der dringend notwendigen Netzoptimierung und dem Ausbau der überregionalen Übertragungsnetze zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit in allen Regionen Deutschlands aber auch weiterhin die Standorte zur Stromerzeugung aus regenerativen Energien entwickelt oder ausgebaut werden sollen.

Das Bestreben der Bundesregierung wird dadurch untermauert, dass den Belangen des Klimaschutzes durch Art. 20a GG ein **verfassungsrechtlicher Rang** zukommt.

Es besteht damit ein besonderes öffentliches Interesse am Ausbau der regenerativen Energieerzeugung, das **durch völker-, europa-, bundes- und landesrechtliche Vorschriften untersetzt und gesteuert** wird (Start: Europäischer Aktionsplan Energie (2007), das „EU-Klimapaket“ der Kommission vom 22.01.2014, das Übereinkommen von Paris vom 12.12.2015, etc.).

Dieses wird durch die Novelle des neuen EEG 2023, das am 28. Juli 2022 im Bundesanzeiger veröffentlicht und damit in Kraft getreten ist, besonders deutlich. Nach einer Pressemitteilung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 28.07.2022 sind erste Regelungen des neuen EEG 2023 bereits am 29. Juli 2022 in Kraft getreten:

*Zur Beschleunigung des Ausbaus von erneuerbaren Energien greift vom 29. Juli 2022 an der Grundsatz, dass die Nutzung erneuerbarer Energien **im überragenden öffentlichen Interesse** liegt und der öffentlichen Sicherheit dient.*

Inzwischen liegt folgende aktuelle Fassung des Gesetzes vor: Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 2023) geändert worden ist.

*Auszug EEG:*

*"§ 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien*

*Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.*

*Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.*

*Satz 2 ist nicht gegenüber Belangen der Landes- und Bündnisverteidigung anzuwenden."*

Wobei in der Begründung hierzu (BT-Drs. 20/1630, S. 159 unten) ausgeführt wird

"Öffentliche Interessen können in diesem Fall den erneuerbaren Energien als wesentlicher Teil des Klimaschutzgebotes nur dann entgegenstehen, wenn sie mit einem dem Artikel 20a GG vergleichbaren verfassungsrechtlichen Rang gesetzlich verankert bzw. gesetzlich geschützt sind oder einen gleichwertigen Rang besitzen. Im planungsrechtlichen Außenbereich mit Ausschlussplanung ist regelmäßig bereits eine Abwägung zugunsten der erneuerbaren Energien erfolgt."

Damit haben erneuerbare Energien bei Abwägungsentscheidungen Vorrang. Dies ist nur eine, erste der Beschleunigungs-Maßnahmen, die mit dem novellierten Erneuerbaren Energien-Gesetz (EEG) einhergeht.

Das Gesetz ist die umfassendste Novelle des EEG seit dessen Bestehen und zielt darauf, die erneuerbaren Energien in hohem Tempo auszubauen.

Nicht zuletzt hat auch das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss vom 24. März 2021 (1 BvR 2656/18, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20, 1 BvR 288/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20) das Klimaschutzgesetz der Bundesrepublik Deutschland in Teilen als verfassungswidrig erklärt, da aus Sicht des Bundesverfassungsgerichts das Klimaschutzgesetz von 2019 dabei zu kurz greift, da

- das deutsche Klimaschutzgesetz aus dem Jahr 2019 in Teilen nicht mit den Grundrechten vereinbar ist,
- es insbesondere an ausreichenden Vorgaben für die Emissionsminderung ab 2031 fehlt,
- die heutigen Vorschriften damit hohe Emissionsminderungslasten unumkehrbar auf Zeiträume nach 2030 verschieben und dadurch gegen das Prinzip der Generationengerechtigkeit verstoßen wird.

In der Begründung zu diesem, zwingend zu beachtenden Urteil wird festgestellt, dass die Reduzierung des weiteren Anstiegs der globalen Durchschnittstemperatur, wie prognostiziert, auf deutlich unter zwei Grad, nur mit immer dringenderen und kurzfristigeren Maßnahmen machbar wäre.

Da in dem Gesetz lediglich bis zum Jahr 2030 konkrete Maßnahmen für eine Emissionsverringerung vorgesehen sind, würden die Gefahren des Klimawandels auf Zeiträume danach und damit insbesondere zu Lasten der heute jüngeren Generation verschoben werden. Damit würden unsere Kinder, Enkelkinder und Urkelkinder später mehr belastet werden als heute und in ihren Freiheitsrechten verletzt.

Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber nachgebessert.

Das EEG 2023 soll den Ausbau erneuerbarer Energien massiv beschleunigen. Auf der Internetseite der Bundesregierung heißt es dazu:

*„Das EEG 2023 ist die größte energiepolitische Gesetzesnovelle seit Jahrzehnten. Es legt die Grundlagen dafür, dass Deutschland klimaneutral wird. Mit einem konsequenten, deutlich schnelleren Ausbau soll der Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf mindestens 80 Prozent steigen. Das novellierte EEG tritt am 1. Januar 2023 in Kraft. ...*

*... Das neue EEG 2023 wird erstmals konsequent auf das Erreichen des 1,5-Grad-Pfades nach dem Pariser Klimaabkommen ausgerichtet. Der Anteil der erneuerbaren Energien am Bruttostromverbrauch wird innerhalb von weniger als einem Jahrzehnt fast verdoppelt. Zudem wird die Geschwindigkeit beim Ausbau der erneuerbaren Energien verdreifacht – zu Wasser, zu Land und auf dem Dach....*

*Bereits seit dem 29. Juli 2022 ist gesetzlich festgelegt, dass die erneuerbaren Energien im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Das ist entscheidend, um das Ausbautempo zu erhöhen. Damit haben sie bei Abwägungsentscheidungen künftig Vorrang vor anderen Interessen. Somit kann das Tempo von Planungs- und Genehmigungsverfahren deutlich erhöht werden....“*

Quelle: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/novelle-eeg-gesetz-2023-2023972>, Zugriff: 24.01.2023, 10:0 Uhr

Die Gemeinde Karsdorf wird deshalb die verfassungsrechtlichen Aspekte im Abwägungsprozess beim weiteren Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ zwingend beachten.

Demgegenüber stehen aber auch große Diskussionen und Widerstände zu negativen Begleiterscheinungen und Auswirkungen aller regenerativer Energieanlagen (Thema: Landschaftsbild, Wohn- und Erholungsqualität, Gefährdung von Flora und Fauna, Verbrauch von Landwirtschaftsflächen etc.). Aus diesem Grunde kommt einer sorgfältigen Suche und Auswahl von möglichst konfliktarmen Standorten eine immer größere Bedeutung zu.

## 2. Allgemeine Vorbemerkungen zur Gemeinde Karsdorf

### Lage der Gemeinde Karsdorf im Raum

Die Gemeinde Karsdorf liegt im Südwesten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, sowie an der nördlichen Grenze des Burgenlandkreises mit Sitz in Naumburg. Die Entfernung zum Verwaltungssitz des Kreises beträgt ca. 20 km.

Das Gemeindegebiet befindet sich im Landschaftsraum des Unstruttales, im Naturpark „Saale- Unstrut-Triasland“. Der Landschaftsraum ist geprägt durch die Taleinschnitte der Flüsse Saale und Unstrut, durch Muschelkalkhänge, Trockenrasenflächen mit seltenen Pflanzen und Orchideen.

Neben Landwirtschaft ist in die Region als Weinanbaugebiet bekannt.

Aufgrund des Vorkommens an Kalkstein und verschiedenen Tonmineralen wurde 1927 das Zementwerk in Karsdorf gegründet. Die Zementproduktion prägt den Ort seitdem. Die Lafarge Zement GmbH modernisierte

das Werk und betreibt in Karsdorf eines der modernsten und leistungsfähigsten Werke der LAFARGE Gruppe.

Zur Gemeinde Karsdorf gehören die Ortsteile Karsdorf, Wetzendorf und Wenningen.

Karsdorf ist, gemeinsam mit den Gemeinden Balgstdt, Feyburg (Unstrut), Gleina, Goseck, Laucha an der Unstrut und Nebra (Unstrut), Mitglied der Verbandsgemeinde „Unstruttal“ mit Sitz in Freyburg (Unstrut).

Die Gemeinde ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden; durch Karsdorf verlaufen:

- die Landesstraße 177, welche von Karsdorf zur Anschlussstelle Schafstädt der A 38 verläuft
- die Landesstraße L212, von Memleben nach Laucha an der Unstrut mit Anbindung an die B176 sowie die B250
- die Trasse Nürnberg- Erfurt- Leipzig/Halle- Berlin der Deutschen Bahn
- die Unstrutbahn „Naumburg – Artern“ als Nebenstrecke.

Die angrenzenden Nachbargemeinden sind:

- im Norden: die Gemeinde Steigra
- im Osten: die Gemeinde Gleina
- im Süden: die Gemeinde Laucha an der Unstrut
- im Westen: die Gemeinde Nebra (Unstrut).

#### Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung

Die Gemeinde Karsdorf liegt im ländlichen Raum. Ihr selbst ist im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (2010) keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden. In räumlicher Nähe befindet sich das Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Nebra (Unstrut).

#### Flächengröße und Einwohner

In der Gemeinde Karsdorf lebten mit Stand vom 31. Dezember 2022 insgesamt 1.453 Einwohner. (Quelle: <https://www.stala.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/atlas.html>, Zugriff 05.12.2023)

### 3. Begriffsdefinitionen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Karsdorf wird im Folgenden auch als **„Bauleitplan“** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Gemeinde Karsdorf als **„Entwurf“** zu verstehen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Karsdorf wird im Folgenden auch als **„Plangebiet“** bezeichnet.

Bei dem Investitionsvorhaben handelt es sich um eine Photovoltaik-Freiflächenanlage, die nachfolgend auch als **„PV-Anlage“** bezeichnet wird.

### 4. Beschreibung des Standortes und des Investitionsvorhabens

#### **Beschreibung des Investitionsvorhabens:**

Auslöser des in Rede stehenden Planverfahrens ist das geplante Vorhaben der USUM GmbH auf dem abgedeckten Deponiekörper der Deponie „Kalksteintagebau 1 Karsdorf“ eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichten zu lassen. Die Flächen des Deponiekörpers befinden sich im Eigentum und innerhalb des Betriebsgeländes der USUM GmbH, an der östlichen Grenze des Gemeindegebietes Karsdorf. Dabei erstreckt sich der Deponiekörper sowohl auf Flächen der Gemeinde Karsdorf sowie auf Flächen der angrenzenden Gemeinde Steigra.

Der Deponiekörper unterliegt der Überwachung nach Abfallrecht. Die Nachsorge läuft noch über einen Zeitraum von 15 Jahren. Die Abdeckung der Deponie erfolgte, nach Ausbildung einer Wasserhaushaltsschicht, durch eine Rekultivierungsschicht aus losem Löß-Erde-Gemisch mit einer Stärke von 1,80m – 2,00m. Auftreffendes Niederschlagswasser kann im Deponiekörper versickern.

Die Rekultivierung ist abgeschlossen. Die Flächen wurden in den letzten Jahren gem. genehmigter Rekultivierungsplanung landwirtschaftlich, durch den Anbau von Mais als nachwachsender Rohstoff für die Erzeugung von Energie, genutzt.

Die Errichtung der geplanten PV-Anlage mit einer Gesamtleistung von insgesamt bis zu ca. 25 MWp soll durch die WQ Deutschland GmbH mit Sitz in 06729 Elsteraue erfolgen. Die insgesamt in Anspruch genommene Fläche beträgt ca. 20 ha des Deponiekörpers in den Gemarkungen Karsdorf und Steigra.

Bei den geplanten Photovoltaikanlagen handelt es sich um ein fest montiertes Modultischsystem, bei dem die Photovoltaikmodule in einem bestimmten Winkel (hier ca. 17° zu den senkrechten Modultischstützen) ausgerichtet werden. Aus der Belegung ausgespart werden die im Deponiebereich vorhandenen Methanoxydationsfelder, welche nicht überbaut werden dürfen.

Die Gründung der Modultische erfolgt durch Schraubfundamente. Ein Rammen der Trägerkonstruktion ist nicht zulässig und nicht vorgesehen, um den Deponiekörper sowie die Abdeckschicht nicht zu beeinträchtigen. Ziel ist es, die Funktion der Rekultivierungsschicht nicht zu beeinträchtigen, um eine künftigen Entlastung aus der Nachsorge zu gewährleisten.

Die spätere Betreuung soll durch die Firma WQ Steigra GmbH erfolgen.

Die Festlegung und Sicherung des externen Einspeisepunkts für den erzeugten Solarstrom liegt im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers, in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen. Vorgesehen ist die Einspeisung in die ca. 400m nördlich der Deponie verlaufende 110kV- Leitung bzw. in ein neu zu errichtendes Umspannwerk ca. 500m nordöstlich des Plangebietes.

Die geplante PV-Anlage soll mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Karsdorf planungsrechtlich vorbereitet werden. Da sich ein Teil des Deponiekörpers auf Flächen der östlich angrenzenden Gemarkung Steigra befindet und das Vorhaben als Gesamtheit umgesetzt werden soll, erfolgt parallel zum in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Karsdorf, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ durch die Gemeinde Steigra im Saalekreis.

Die geplante Nutzung der Flächen zur Erzeugung von regenerativer Energie (hier: PV-Anlage) wird seitens der Gemeinde Karsdorf an diesem Standort grundsätzlich befürwortet.

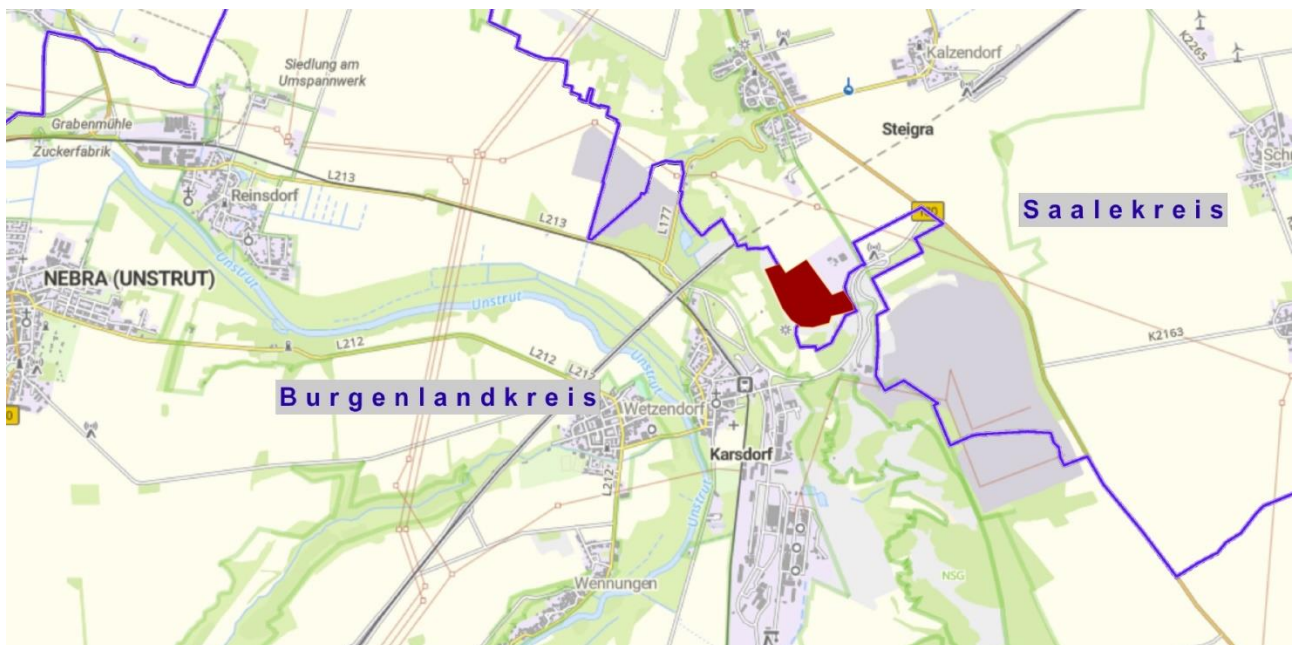
#### **Standortbeschreibung:**

Der Standort des geplanten Investitionsvorhabens (Photovoltaikanlage) befindet sich auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Deponie „Kalksteintagebau 1 Karsdorf“ in 06268 Steigra,

- ca. 500m nordöstlich der Ortslage Karsdorf,
- direkt an der Kreisgrenze zum Saalekreis, mit geplanter Fortführung auf Flächen der Gemeinde Steigra im Saalekreis

und ist über die B 180 und die neue Ortsumgehungsstraße Karsdorf (K2662) erschlossen.

Die Unstrut-Saale-Umwelttechnik (USUM) betreibt als zertifizierter Entsorgungsfachbetrieb im Plangebiet ein Abfallentsorgungs- und Recyclingunternehmen. Mit dem ehemaligen Kalksteintagebau steht dabei eine ausreichend große Fläche mit einem ausreichend großen Abstand zu den nächsten Ortslagen zur Verfügung.



Lage der Deponiefläche in den Gemarkungen der Gemeinden Karsdorf (Burgenlandkreis) sowie Steigra (Saalekreis) (Quelle Karte: Sachsen-Anhalt-Viewer, © GeoBasis-DE / LVermGeo 2023, erstellt am: 01.11.2023)



## 5. Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB

Im § 1 (3) i.V.m. § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) ist vorgeschrieben, dass Gemeinden dann Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder aufzuheben haben, *sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist*. Es steht damit nicht im Belieben einer Gemeinde, aber es bleibt grundsätzlich zunächst ihrer hoheitlichen Einschätzung überlassen (Planungsermessen), ob und wann sie die Erforderlichkeit des planerischen Einschreitens sieht.

Der in Rede stehende Standort ist planungsrechtlich dem so genannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

PV-Freiflächenanlagen zur energetischen Nutzung von regenerativen Energien, abseits eines 200m Streifens von Bundesautobahnen und zweigleisigen Schienenwegen, erfüllen nicht den Tatbestand eines privilegierten Vorhabens gemäß § 35 (1) BauGB.

Die Gemeinde Karsdorf beabsichtigt deshalb, für das in Rede stehende Plangebiet einen verbindlichen Bauleitplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Vorhabengebietes zur Errichtung einer „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>) aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der geplanten Gesamtanlagen zur energetischen Nutzung von regenerativen Energien zu schaffen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ und der anschließenden Umsetzung der Photovoltaikanlage beabsichtigt die Gemeinde Karsdorf den Energiekonzepten des Bundeslandes [Sachsen-Anhalt](#) sowie der Bundesrepublik Deutschland Rechnung zu tragen, da:

- mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen dem Grundsatz einer umweltverträglichen Energieversorgung, der Luftreinhaltung sowie dem Klimaschutz entsprochen wird,
- der Anteil der erneuerbaren Energien an der Energieversorgung gemäß der politischen Zielvorgaben ausgeweitet und
- damit ein konkreter Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden kann.

Darüber hinaus versteht die Gemeinde Karsdorf das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes (Beschluss vom 24. März 2021; 1 BvR 2656/18, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20, 1 BvR 288/20, 1 BvR 96/20, 1 BvR 78/20) als Handlungsaufforderung, mehr als bisher für den Klimaschutz zu tun. Teile des Klimaschutzgesetzes der Bundesrepublik Deutschland wurden als verfassungswidrig erklärt, da aus Sicht des Bundesverfassungsgerichtes das Klimaschutzgesetz der Bundesrepublik von 2019 bei der Erreichung der Klimaziele zu kurz greift. Durch die mit der Planaufstellung verfolgten o.g. Ziele und Zwecke wird aus der Sicht der Gemeinde Karsdorf den im § 1 (5) BauGB verankerten städtebaulichen Planungsgrundsätzen ausreichend entsprochen.

In einem Eckpunktepapier des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK), des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) und des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL) zum „Ausbau der Photovoltaik auf Freiflächen im Einklang mit landwirtschaftlicher Nutzung und Naturschutz“ vom 10. Februar 2022 heißt es:

„Auf dem Weg zur Treibhausgasneutralität der Stromerzeugung ist ein deutlicher Ausbau der Photovoltaik erforderlich. Daher müssen alle verfügbaren Dachflächen genutzt werden. Darüber hinaus ist auch ein deutlicher, naturverträglicher Ausbau auf Freiflächen erforderlich. Innerhalb der Freiflächen sind – wie bislang – vorrangig versiegelte oder vorbelastete Flächen zu nutzen wie industrielle und militärische Konversionsflächen sowie Seitenrandstreifen an Autobahnen und Schienenwegen. ...“

Diesen Vorgaben entspricht das geplante Vorhaben zur Errichtung einer PV-Anlage auf den Flächen einer ehemaligen Deponie vollständig.

Weiterhin entspricht die geplante Errichtung einer PV-Anlage auf Deponieflächen den Zielvorgaben und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt. Weitere Ausführungen dazu werden in Pkt. 10.4 getroffen.

Die Gemeinde Karsdorf besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1999, welcher für den Planbereich keine Sonderbaufläche für PV-Anlagen ausweist. Im Rahmen der Bildung der Verbandsgemeinde Unstruttal wurde jedoch die Zuständigkeit (Planungshoheit) der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Mitgliedsgemeinden auf die neue Verbandsgemeinde übertragen. Gemäß der „Handlungsempfehlung für die Bauleitplanung nach der Gebietsreform“ des Landesverwaltungsamtes soll der in Rede stehende Bebauungsplan deshalb als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB) aufgestellt



werden, um die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB im Plangebiet nachhaltig zu sichern und darüber hinaus das Investitionsvorhaben auch zeitnah realisieren zu können (siehe dazu auch die detaillierten Ausführungen im Pkt. 10.5 der Begründung).

Die derzeitige Darstellung des Plangebietes erfolgt als Flächen für die Landwirtschaft. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Rückbauverpflichtung wird sichergestellt, dass nach Nutzungsaufgabe der Zustand der Flächen entsprechend der aktuellen Nutzung wieder hergestellt werden wird. Diese entspricht einer landwirtschaftlichen Nutzung (Anbau von Pflanzen zur Energiegewinnung).

Die Errichtung von PV-Anlagen auf Konversionsflächen und Deponien steht im Interesse der Gemeinde Karsdorf und damit den Darstellungen eines künftigen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde nicht entgegen. Außerdem entspricht diese Darstellung den bundespolitischen Zielvorgaben sowie den Inhalten des Landesentwicklungsplanes.

Die Gemeinde Karsdorf hat sich aus diesen Gründen für die Aufstellung des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entschieden. Der Inhalt steht dabei den städtebaulichen Entwicklungszielen, dem Ordnungsgebot und damit dem Grundsatz des Entwicklungsgebotes aus den Darstellungen des wirk-samen sowie eines künftigen Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Der Vorhabenträger hat im Vorfeld der Standortwahl das Gebiet der Gemarkung Karsdorf bzgl. einer alternativen Standortwahl geprüft.

Im Ergebnisse dieser Prüfung wird das in Rede stehende Plangebiet seitens der Gemeinde Karsdorf sowie des Vorhabenträgers für die geplante Errichtung einer PV-Anlage vorgesehen, da:

- es sich um Konversionsflächen handelt, die keiner anderen baulichen Nutzung zugeführt werden können und für die entsprechende Ausbauempfehlungen der Bundes- und Landesplanung ausgesprochen wurden,
- landwirtschaftliche Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen, nicht in Anspruch genommen werden,
- außer der Lage innerhalb des großräumigen Naturparkes „Saale-Unstrut-Triasland“ sowie im LSG „Unstrut-Triasland“ keine naturschutzfachlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebietes von der geplanten Nutzung betroffen sind, die Lage innerhalb der genannten Schutzgebiete wird im Zuge der vorliegenden Planung geprüft,
- ein ausreichender Abstand zu den Ortslagen Steigra und Karsdorf besteht und aufgrund dieses Abstandes und der Topographie des Plangebietes Blendwirkungen auf Verkehrsstrassen oder andere Nutzungen (Wohnnutzungen) ausgeschlossen werden können,
- die Flächen sofort für die Umsetzung zur Verfügung stehen und ein nachgewiesenes Ausbauinteresse seitens des Vorhabenträgers besteht.

Gem. § 2 Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) 2023 wird dem Ausbau von Anlagen für erneuerbare Energien ein überragendes öffentliches Interesse zugeordnet, wodurch diesen Vorhaben in Abwägungsprozessen ein erhöhtes Gewicht beizumessen ist.

Der Gemeinderat der Gemeinde Karsdorf hat nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Karsdorf beurteilt und aus den o.a. dargelegten Gründen am 10.10.2023 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das gesetzlich vorgeschriebene Planverfahren auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

## 6. Lage und räumliche Abgrenzung der Plangebiete

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ befindet sich in der Flur 7 der Gemarkung Karsdorf, direkt angrenzend an die Flächen der Gemarkung Steigra.

Es handelt sich überwiegend um die Flächen des Deponiekörpers der ehemaligen Deponie „Kalksteintagebau 1 Karsdorf“. Die Flächen befinden sich im Eigentum der USUM GmbH als zertifiziertes Abfallentsorgungs- und Recyclingunternehmen. Im nördlichen Teil wurde eine kleinere Fläche, nördlich angrenzend an den Deponiekörper, mit in die Planung einbezogen. Diese Fläche befindet sich ebenfalls im Eigentum der USUM GmbH. Es handelt sich hier um einen Offenlandbereich, welcher durch Bodenauftrag in Teilbereichen anthropogen überformt wurde. Der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandene Gehölzbestand soll erhalten bleiben. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Die Flächen auf dem Deponiekörper (Gemarkung Karsdorf) liegen in einer exponierten Höhenlage von ca. 219 bis 227 müNHN. Das Gelände steigt leicht in nördlicher Richtung an und fällt dann wieder leicht ab.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden vom landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und den anschließenden Flächen des Deponiekörpers der Gemarkung Seigra,
- im Süden von den anschließenden Flächen des Deponiekörpers der Gemarkung Seigra sowie den Hangflächen/Geländeeinschnitt der K2662
- im Westen von der Hangkante (Geländeeinschnitt in Richtung Karsdorf) sowie den angrenzenden durch Landwirtschaft und Gartenbau genutzten Bereichen.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttoflächen von ca. 8,0 ha.



(Quelle Luftbild: Sachsen-Anhalt-Viewer, © GeoBasis-DE / LVermGeo 2023)

## 7. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

**Hinweis:** Die folgenden gesetzlichen Grundlagen finden jeweils in der am 05.11.2024 gültigen Fassung Anwendung.

### Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- BauGB (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

### Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Landesentwicklungsgesetz LSA (LEP-SA 2010)
- Verwaltungsverfahrensgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwVfG LSA)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO)

Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Karsdorf

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>(UVPG)</li> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- Bundesberggesetz (BBergG)</li> <li>- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt</li> <li>- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</li> <li>- TA Lärm</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>LSA)</li> <li>- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA)</li> <li>- Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG)</li> <li>- Empfehlungen zum Bodenschutz in der Bauleitplanung (Ministerium für Raumordnung und Umwelt LSA 1998)</li> <li>- Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)</li> <li>- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt</li> </ul> |
|---|---|

### **Planungsvorgaben der Raumordnungsebene**

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-SA 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2009)

### **Planungsvorgaben auf der kommunalen Planungsebene**

- wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Karsdorf

## **8. Inhalt der Planunterlagen**

Die Planunterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Karsdorf bestehen aus:

- dem Planteil mit:
  - Teil 1 – Zeichnerische Festsetzungen
  - Teil 2 – Planzeichenerklärung
  - Teil 3 – Textliche Festsetzungen
  - Teil 4 – Hinweise
  - Teil 5 – Verfahrensvermerke (erfolgt erst beim Planungsstand: Satzung)
- der Begründung Teil I gemäß § 9 (8) BauGB.
- der Begründung Teil II – Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Artenschutzfachbeitrag

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) im Maßstab 1:1.000 verwendet. Die Kartengrundlage und der Maßstab wurden so gewählt, dass der Planinhalt eindeutig festgesetzt werden kann. Die Planunterlage entspricht hinsichtlich Maßstab, Inhalt und Genauigkeit somit den Anforderungen des § 1 (2) PlanzV.

## **9. Wahl des Planungsinstrumentes und Durchführung des Planverfahrens nach BauGB**

Die Gemeinde Karsdorf sieht zur Erreichung der im Pkt. 5. dargelegten städtebaulichen Ziele die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im so genannten Standardverfahren, auf der Grundlage der gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, als das geeignete Instrument an und hat mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am 10.10.2023 das dazu erforderliche Planverfahren eingeleitet.

Daraufhin erfolgte im Zeitraum vom 04.03.2024 bis 10.04.2024 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB im Planverfahren. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Planvorentwurf abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Gemeinde Karsdorf ausgewertet und sind bei der Erarbeitung des vorliegenden Planentwurfes beachtet worden.

Nach Durchführung der nunmehr folgenden gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB – formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - kann der Rat der Gemeinde Karsdorf am Ende des Planverfahrens, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB, den erforderlichen Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB fassen.

Der in Rede stehende Bebauungsplan nach § 8 (4) BauGB bedarf danach der Genehmigung durch den Burgenlandkreis (siehe dazu auch Pkt. 10.5 der Begründung). Anschließend ist diese Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 (3) BauGB durch die Gemeinde Karsdorf ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

## 10. Bestehendes Planungsrecht, übergeordnete Planungen und sonstige Nutzungsregelungen

### 10.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Für den in Rede stehenden Standortbereich gibt es noch keinen rechtverbindlichen Bebauungsplan. Auf Grund der konkreten, städtebaulichen Situation sind deshalb planungsrechtlich zurzeit alle Vorhaben im Plangebiet nach § 35 BauGB (Vorhaben im Außenbereich) zu beurteilen.

Bei PV-Freiflächenanlagen auf Flächen abseits eines 200m Streifens entlang von Bundesautobahnen und zweigleisigen Schienenwegen handelt es sich nicht um privilegierte Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 (1) BauGB; eine Zulassung als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 (2) BauGB wird regelmäßig versagt.

Die ehemalige Deponie „Kalksteintagebau 1 Karsdorf“ in Karsdorf und Steigra unterliegt der Überwachung nach Abfallrecht. Die Nachsorge läuft noch über einen Zeitraum von 15 Jahren.

Um das seitens der Gemeinde Karsdorf beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsziel (Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage) im Geltungsbereich auch realisieren zu können, ist deshalb die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes erforderlich, welcher das Plangebiet durch die getroffenen Festsetzungen städtebaulich ordnet und in der Folge die Grundlage für die Beurteilung künftiger Bauvorhaben und Maßnahmen nach § 30 BauGB bildet.

### 10.2. Schutzgebiete und übergeordnete gesetzliche Vorgaben

Die Flächen der Plangebiete befinden sich innerhalb des großräumigen Naturparks „Saale-Unstrut-Triasland“ sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Unstrut-Triasland“. Dabei stehen die Inhalte der Planung der Naturparkverordnung sowie den Schutzziele des LSG nicht entgegen.

***Hinsichtlich der Lage der Flächen im Landschaftsschutzgebiet ist sich die Gemeinde Karsdorf bewusst, dass eine Fortführung der Planung nur möglich ist, wenn im weiteren Verlauf des Planverfahrens seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung gem. § 67 (1) BNatSchG von den Verboten der Errichtung baulicher Anlagen im LSG gem. NatSchG LSA und BNatSchG erteilt werden kann. Der entsprechende Antrag auf Befreiung wurde vom Vorhabenträger an die Untere Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises gestellt.***

Naturschutzgebiete sind von der in Rede stehenden Planung nicht betroffen.

Südlich und westlich des Geltungsbereiches schließen sich Landschaftsbereiche an, die als FFH-Gebiet Nr. 0273LSA „Trockenhänge bei Steigra“ unter Schutz gestellt wurden. Hierzu wird im Rahmen einer FFH-Erheblichkeitseinschätzung untersucht, ob und inwieweit eine Betroffenheit der Schutzgebietsflächen durch die geplante PV-Anlage zu erwarten ist. Die FFH-Erheblichkeitseinschätzung wurde durch das Fachplanungsbüro MILAN aus Halle erarbeitet und ist Teil des Umweltberichts (Begründung Teil 2).

Wasserrechtliche Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie denkmalgeschützte Objekte oder Denkmalensemble sind von der Planung nicht betroffen.



### 10.3. Belange der Landwirtschaft

Bei den Flächen der Plangebiete handelt es sich um Flächen eines Deponiekörpers, der sich aktuell noch in der abfallrechtlichen Überwachung befindet.

Die Rekultivierung ist abgeschlossen. Die Flächen wurde in den letzten Jahren landwirtschaftlich durch den Anbau von Mais ausschließlich als nachwachsender Rohstoff für die Erzeugung von Energie genutzt. Ein Anbau von landwirtschaftlichen Produkten für die Nahrungsmittelverwendung ist nicht zulässig.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Rückbauverpflichtung wird sichergestellt, dass nach Nutzungsaufgabe der Zustand der Flächen entsprechend der aktuellen Nutzung wieder hergestellt werden wird. Diese entspricht einer landwirtschaftlichen Nutzung (Anbau von Pflanzen zur Energiegewinnung).

### 10.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB

Die Städte und Gemeinden müssen den Inhalt ihrer Bauleitpläne gemäß § 1 (4) BauGB an die Zielvorgaben (Z) der Raumordnung anpassen. Dazu ist der planungsrechtlich relevante Inhalt der mit der Legaldefinition der beiden regelmäßig verwendeten Fachbegriffe:

- Ziele der Raumordnung (Z) und
- Grundsätze der Raumordnung (G)

zwingend zu beachten.

**Ziele der Raumordnung** sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG).

**Grundsätze der Raumordnung** sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, die als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (§ 3 Nr. 3 ROG).

#### **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt**

Der seit dem 12.03.2011 wirksame LEP-LSA 2010 enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Laut Überleitungsvorschrift in § 2 Satz 1 der Verordnung über den LEP-LSA 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben.

Im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes 2010 relevant:

Im LEP 2010 werden zum Thema Erneuerbare Energien folgende Leitvorstellungen formuliert:

#### 3.4. Energie

Z 103 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 115 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.

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

**Der in Rede stehende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Ziel der Errichtung von PV-Freiflächenanlagen auf einer Deponiefläche (Konversionsfläche) mit einer Gesamtfläche von ca. 8,0 ha entspricht damit prinzipiell den Zielvorgaben Z103. Bezugnehmend auf die Vorgabe Z115 erfolgt im vorliegenden Planverfahren die Beteiligung der oberen Landesplanungsbehörde mit dem Ziel der landesplanerischen Abstimmung zu den Auswirkungen des Vorhabens. Aussagen zur Auswirkung der in Rede stehenden Photovoltaikanlage auf das Landschaftsbild werden in Pkt. 11.1.2 getroffen. Die Untersuchungen zu möglichen Beeinträchtigungen des Natur- und Bodenhaushaltes erfolgen im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dabei können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.**

**Dem Grundsätzen G84 kann mit der vorliegenden Planung ebenfalls entsprochen werden.**

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des LEP-LSA 2010 liegt das Plangebiet teilweise innerhalb des, unter Ziffer 4.1.1. Z 117 festgelegten **Vorranggebietes für Natur und Landschaft Nr. XVIII. „Trockenhänge am Rand der Querfurter Platte“** und des unter Ziffer 4.2.4.1. Z 142 festgelegten **Vorranggebietes für Wassergewinnung Nr. IV. „Ziegelrodaer Plateau“**.

Dabei bedarf diese Zuordnung einer weiteren Untersuchung, da aus den Darstellungen des LEP im Maßstab von 1:300.000, aufgrund der damit verbundenen Darstellungsunschärfe, für das Plangebiet keine verbindlichen Aussagen abgeleitet werden können.

Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in den Vorranggebieten ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. XVIII. „Trockenhänge am Rand der Querfurter Platte“ wurde festgelegt, um die geomorphologische interessante Geländeformen mit z.T. sehr seltenen, schützenswerten Biotoptypen, Pflanzen- und Tierarten sowie deren Lebensgemeinschaften zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Karsdorf ausschließlich Flächen des Deponiekörpers der USUM GmbH und damit einer bereits vorhandenen baulichen Anlage. Schützenswerte geomorphologische Geländeformen mit z.T. sehr seltenen, schützenswerten Biotoptypen, Pflanzen- und Tierarten sowie deren Lebensgemeinschaften schließen sich auf Flächen südlich des Geltungsbereiches an. Diese Bereiche liegen innerhalb des FFH-Gebietes 0273LSA „Trockenhänge bei Steigra“ und stehen unter Schutz. Im Umweltbericht zum in Rede stehenden Bebauungsplan wurde deshalb eine FFH-Erheblichkeitseinschätzung (Pkt. 5 der Begründung Teil 2 – Umweltbericht) vorgenommen. Im Ergebnis dieser Untersuchung kann festgestellt werden, dass für die Lebensraumtypen des angrenzenden FFH-Schutzgebietes, ihre charakteristischen Arten sowie die Arten des besonderen Schutzzweckes keine erhöhte Gefährdung durch die in Rede stehende PV-Anlage zu erwarten ist. Diesem Ergebnis wurde auch seitens der Fachbehörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren gefolgt.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle, welcher konkretere Aussagen enthält, erfolgte im Übrigen die Abgrenzung des Vorranggebietes Natur und Landschaft XLVIII Trockenrasenhänge bei Karsdorf in der Art, dass die in Rede stehenden Flächen des Deponiekörpers nördlich angrenzend, aber außerhalb des Vorranggebietes liegen.

**Eine Betroffenheit des Vorranggebiet für Natur und Landschaft Nr. XVIII. „Trockenhänge am Rand der Querfurter Platte“ durch die vorliegende Planung kann damit ausgeschlossen werden.**

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete, die der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen (LEP-LSA 2010 Z141). Dem Schutz der Wasservorräte für die Trinkwasserversorgung ist bei Entscheidungen über die Zulässigkeit von sonstigen Raumnutzungen der Vorrang einzuräumen. Entgegenstehende Vorhaben sind unzulässig (Begründung zum Z 141). Im festgelegten Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. IV. „Ziegelrodaer Plateau“ befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Ziegelrodaer Forst. Die Sicherung des Vorranggebietes ist erforderlich, um langfristig die öffentliche Trinkwasserversorgung ggf. aber auch den steigenden Bedarf der Industrie im südwestlichen Teil des Landes zu sichern zu stellen.

Auch hier ist festzustellen, dass das Plangebiet ausschließlich Flächen des Deponiekörpers der USUM GmbH und damit einer bereits vorhandenen baulichen Anlage umfasst. Das von den Photovoltaikplatten abtropfende Wasser wird künftig großflächig versickern. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ist nicht vorgesehen. Damit verringert sich die verfügbare Niederschlagsmenge im Plangebiet für eine mögliche Trinkwassergewinnung nicht.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle, welcher konkretere Aussagen enthält, erfolgte im Übrigen die Abgrenzung des Vorranggebietes Wassergewinnung I „Ziegelrodaer Plateau“ in der Art, dass die in Rede stehenden Flächen des Deponiekörpers östlich angrenzend, aber außerhalb des Vorranggebietes liegen.

**Eine Betroffenheit des Vorranggebiet für Wassergewinnung Nr. IV. „Ziegelrodaer Plateau“ durch die vorliegende Planung kann damit ausgeschlossen werden.**



Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des LEP-LSA 2010

#### **Auszüge aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REPHalle):**

Der am 27. Mai 2010 und 26. Oktober 2010 durch die Regionalversammlung mit Beschluss- Nr. III/194-2010 beschlossene Regionale Entwicklungsplan ist durch die Bescheide der obersten Landesplanungsbehörde vom 20. Juli 2010, 04. Oktober 2010 und 18. November 2010 genehmigt.

Mit der letzten öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung (Amtsblatt Landkreis Saalekreis vom 21.12.2010) trat der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle in Kraft.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat als Träger der Regionalplanung die Planänderung des REP Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023 in Anpassung an den LEP-LSA 2010 aufgestellt (REP Halle 2010 / PÄ 2023). Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung am 15.12.2023 rechtswirksam.

Zudem hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle den Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle“ erarbeitet, der am 12.12.2019 genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 28.03.2020 wirksam geworden ist.

Zur Lösung der Planungsaufgabe wurden dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle im Hinblick auf die geplante Standortentwicklung folgende wesentlichen Zielvorgaben entnommen:

Die Gemeinde Karsdorf liegt im Versorgungsbereich der Stadt Nebra als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Ihr selbst ist im Regionalen Entwicklungsplan keine zentralörtliche Funktion zugeordnet worden.

Dem Plangebiet selbst wird kein raumordnerischer Grundsatz sowie keine Zielaufgabe zugeordnet.

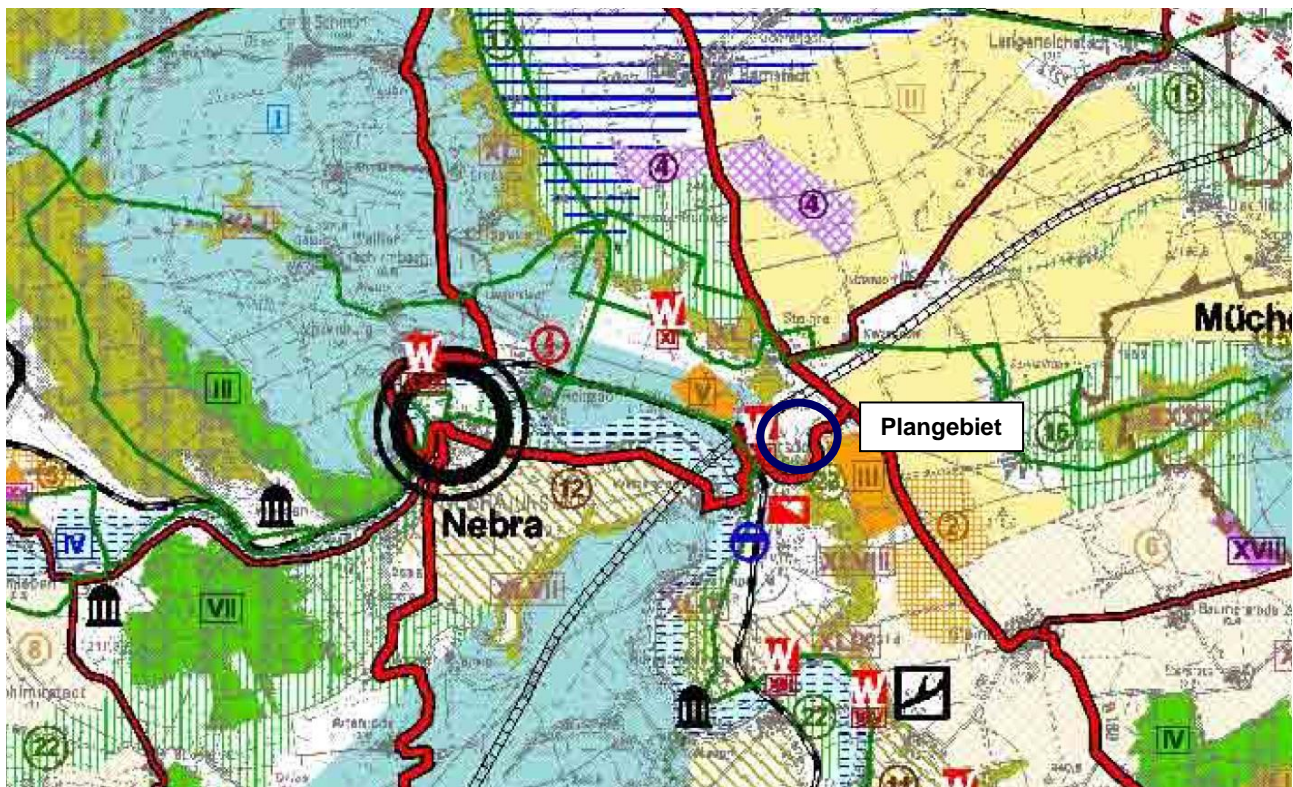
Die angrenzenden Vorranggebiete

- Vorranggebiet Rohstoffgewinnung III Kalksteinlagerstätte Karsdorf
- Vorranggebiet Natur und Landschaft XLVIII Trockenrasenhänge bei Karsdorf
- Vorranggebiet Weinanbau bei Karsdorf/Steigra

werden aufgrund der räumlichen Abgrenzung des Plangebietes auf den Deponiekörper der bereits bestehenden Deponie sowie aufgrund der lärm- und staubfreien Wirkung der Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt.

**Der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Karsdorf steht den derzeitigen raumordnerischen Zielvorgaben und Grundsätzen nicht entgegen. Die Gemeinde Karsdorf kann davon ausgehen, dass sie ihrer Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachkommt.**





Auszug aus der Raumnutzungskarte des REP Halle 2010

### 10.5. Flächennutzungsplan der Gemeinde Karsdorf

Im 2-stufigen System der kommunalen Bauleitplanung – der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanebene) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) – stellt der § 8 (2) BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) den seitens des Gesetzgebers beabsichtigten so genannten „*planungsrechtlichen Regelfall*“ dar.

Die Gemeinde Karsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1999. Die derzeitige Darstellung des Plangebietes erfolgt als Flächen für die Landwirtschaft.

Der Gesetzgeber geht bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes vom so genannten planungsrechtlichen „Regelfall“ gemäß § 8 (2) BauGB aus, nach dem der aufzustellende Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde zu entwickeln ist. Dieses ist im konkreten Fall jedoch nicht möglich, da die Gemeinde Karsdorf zwar einen wirksamen Flächennutzungsplan besitzt, welcher für den Planbereich jedoch keine Sonderbaufläche für PV-Anlagen ausweist. Demzufolge müsste der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB parallel zum in Rede stehenden Bebauungsplan geändert werden.

Im Pkt. 5 der Begründung wurde bereits darauf hingewiesen, dass mit der Bildung der Verbandsgemeinde „Unstruttal“ (2010) die Zuständigkeit (Planungshoheit) der vorbereitenden Bauleitplanung der Mitgliedsgemeinden (Flächennutzungsplan) auf die neue Verbandsgemeinde übertragen wurde. Aus nachfolgenden Gründen ist eine zeitnahe Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Karsdorf parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes deshalb nicht realisierbar, da:

- alle Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 (8) BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung gelten,
- der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Karsdorf derzeit lediglich als „Teilflächennutzungsplan“ zu werten ist, da die Verbandsgemeinde gemäß § 5 (1) BauGB für ihr Verbandsgemeindegebiet bislang noch keinen (Gesamt)-Flächennutzungsplan und auch noch kein erarbeitetes städtebauliches Leitbild / Grundkonzept dafür besitzt,
- der erforderliche Zeitraum für die Erarbeitung eines solchen städtebaulichen Grundkonzeptes derzeit nicht absehbar ist,
- auch die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes gemäß § 5 (2b) BauGB ausscheidet, da es sich bei PV-Freiflächenanlagen nicht um Vorhaben nach § 35 (1) Nr. 2 bis 6 BauGB handelt.

Die Gemeinde Karsdorf führt das Planverfahren aus diesem Grund als vorzeitigen Bebauungsplan gem. § 8 (4) Satz 2 BauGB durch. Hier heißt es:

*„Gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden **oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen** ein Flächennutzungsplan fort, kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist.“*

In § 8 (4) Satz 1 BauGB heißt es:

*„Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird.“*

Die o.a. Kriterien:

- wenn dringende Gründe es erfordern und
- wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde nicht entgegen stehen wird

werden im konkreten Planfall aus Sicht der Gemeinde Karsdorf erfüllt und wie folgt begründet:

- mit der Realisierung der geplanten PV-Freiflächenanlage im Plangebiet soll spätestens im Jahre 2025 begonnen werden,
- der Standort für das geplante Investitionsvorhaben zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage ist durch die ehemalige Deponie „Kalksteintagebau 1 Karsdorf“ bereits vorbelastet, d.h., es werden dafür keine bislang land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen,
- ohne den Darstellungen im künftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Unstruttal vorzugreifen, ist davon auszugehen, dass die ehemalige Deponiefläche als solche im Flächennutzungsplan zum gegebenen Zeitpunkt gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet oder gemäß § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen werden müsste,
- eine darüber hinaus gehenden Darstellung (Überlagerung) mit einer Sondergebietsfläche für Photovoltaikanlagen im Bereich der geplanten PV-Freiflächenanlage würde aus Sicht der Gemeinde dabei keine Nutzungskonflikte (im Plangebiet als auch zum umgebenden Landschaftsraum) auslösen, die nicht bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen wären,
- andere städtebauliche Nutzungen auf dem ehemaligen Deponiekörper (Wohnen, Gewerbe, Sport, Freizeit, Erholung etc.) scheiden aus heutiger Sicht der Gemeinde auch künftig aus,
- mit der geplanten PV-Freiflächenanlage wird dem Grundsatz einer umweltverträglichen Energieversorgung, der Luftreinhaltung sowie dem Klimaschutz entsprochen und der Anteil der erneuerbaren Energien an der Energieversorgung schrittweise erweitert,
- das Plangebiet für das geplante Investitionsvorhaben zur Errichtung einer PV-Freiflächenanlage ist bereits ausreichend erschlossen.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Rückbauverpflichtung wird außerdem sichergestellt, dass nach Nutzungsaufgabe der Zustand der Flächen entsprechend der aktuellen Nutzung wieder hergestellt werden wird. Diese entspricht einer landwirtschaftlichen Nutzung (Anbau von Pflanzen zur Energiegewinnung) und steht damit im Übrigen der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

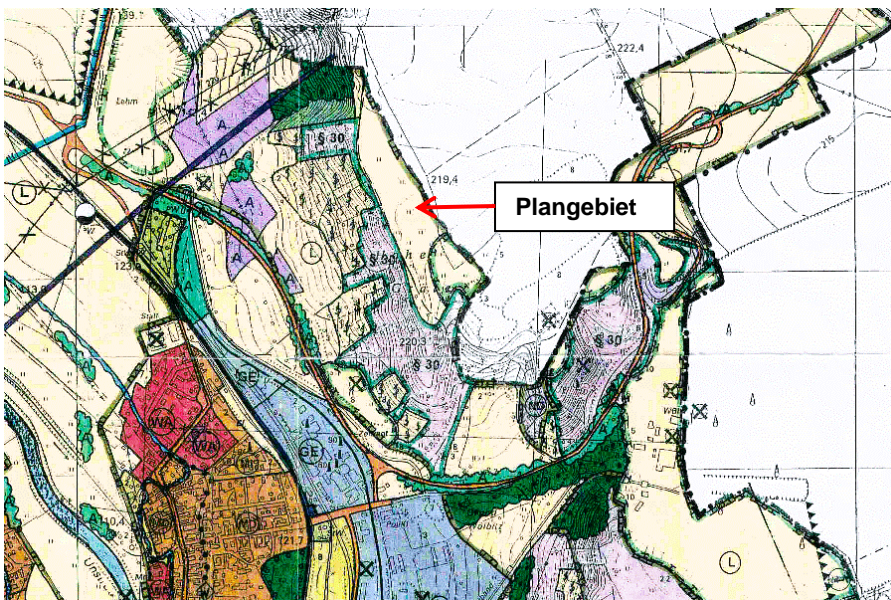
Zusätzlich dazu hat die Verbandsgemeinde Unstruttal ein **Prüfschema zur Bewertung potenziell geeigneter Standorte für Photovoltaikanlagen** entwickelt. Ziel ist es, damit klare Regelungen für die Festlegung von Darstellungen von Flächen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie im zukünftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Unstruttal vorzuhalten und anzuwenden. Dies erfolgte auch für die Flächen des in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Folgendes Ergebnis kann festgehalten werden:

Kriterium	Ergebnis
<b>1. Lagekriterien</b>	
1.1 Flurstücke Teilflächen der Flurstücke 4/2, 175, 42/1 der Flur 7 Gemarkung Karsdorf	
<b>1.2 Größe der Fläche</b>	ca. 8,0 ha
1.2.1 Ist der untersuchte Standort größer als 1,0 ha?	Ja
<b>1.3 Sonneneinstrahlung</b>	
1.3.1 Ist der Standort frei von Verschattungen durch Hänge, Kuppen, Bäume, Gebäude, oder sonstige aufrechte Hindernisse? Ist die Fläche eben oder südexponiert?	Ja

<b>1.4 Wertvolle Grünflächen auf Grund der Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie in Sachsen-Anhalt</b>	
1.4.1 Wurden am Standort keine Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie in Sachsen-Anhalt gefunden?	Ja
<b>1.5 Ackerzahlen</b>	
1.5.1 ist die Ackerzahl am untersuchten Standort geringer als 70?	Ja, Deponiekörper darf nicht zur Lebensmittelproduktion genutzt werden.
<b>1.6 Konversionsflächen</b>	
1.6.1 ist der untersuchte Standort eine Konversionsfläche gem. EEG in der geltenden Fassung aus wirtschaftlicher, verkehrlicher oder wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung?	Ja, Deponiefläche nach Abfallrecht
1.6.2 Nummer aus dem Bodenschutzzinformationssystem	
<b>1.7 EEG Solare Strahlungsenergie</b>	
1.7.1 Solaranlagen des ersten Segments gem. § 37 EEG (1) Nr. 2b)	Ja
<b>2. Ziele der Raumordnung</b>	
2.1 Widerspricht die Entwicklung einer Freiflächenphotovoltaikanlage am untersuchten Standort den Zielen der Raumordnung <u>nicht</u> ?	Ja
<b>3. Erschließungsanforderungen</b>	
3.1 ist in der Nähe des untersuchten Standortes mindestens eine 20 V Leitung verfügbar oder durch das regionale Energieversorgungsunternehmen zugesagt?	Ja
3.2 Ist eine Einfriedung des Standortes möglich?	Ja
<b>4. Maßgebliche Schutzgüter</b>	
4.1 Stellt der untersuchte Standort einen Landschaftsbereich dar, welcher <u>nicht</u> für den Tourismus oder die Naherholung von besonders hoher Qualität ist?	Ja
4.2 Sind die Schutzziele eines Landschaftsschutzgebietes <u>nicht</u> betroffen?	Ja
4.3 Sind Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder Nature 2000 Gebiete <u>nicht</u> betroffen?	Ja
4.4 Werden gesetzlich geschützte § 30 Biotope <u>nicht</u> beeinträchtigt?	Ja
4.5 Sind Arten der „Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten“ des Landes Sachsen-Anhalt <u>nicht</u> betroffen?	Ja
4.6 Liegt der untersuchte Standort in <u>keinem</u> Überschwemmungsgebiet?	Ja
4.7 Liegen am untersuchten Standort <u>keine</u> Bodendenkmäler oder Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 BBodSchG vor?	Ja
4.8 Ist der untersuchte Standort <u>nicht</u> naturschutzrechtlich als Ausgleichs- oder Ersatzfläche gemäß BNatSchG festgesetzt?	Ja

**Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass der in Rede stehende Bebauungsplan der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Karsdorf nicht entgegen stehen wird und die städtebaulich geordnete Entwicklung gemäß § 1 (3) BauGB nachhaltig gesichert werden kann. Bei Durchführung des Planverfahrens als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB kann darüber hinaus das beabsichtigte Investitionsvorhaben auch zeitnah realisiert werden.**





Auszug Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Karsdorf

#### 10.6. Verhältnis zu anderen, vorhandenen Planungen der Gemeinde Karsdorf

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Gemeinde Karsdorf sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

Weitere, zu berücksichtigende städtebauliche Rahmenpläne für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes sind nicht vorhanden.

#### 10.7. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden werden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Gemeinde Karsdorf geht zum derzeitigen Stand des Verfahrens davon aus, dass deren Belange durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ nicht berührt werden.

**11. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“**

**11.1. Betroffenheit der nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.

**Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Karsdorf**

*Grundlage: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist*

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				Bemerkung
	Belang	positiv	neutral	negativ	
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,		x		<i>Keine erheblichen Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Ortslagen Steigra und Karsdorf, PV-Anlagen verursachen keine Lärm- oder Staubemissionen, Blendwirkungen können aufgrund des Abstandes zu den Ortslagen ausgeschlossen werden</i>
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes			x	<i>Großflächige PV-Anlage besitzt prägende Wirkung auf das Landschaftsbild, Bewertung erfolgt im Rahmen der Eingriff-Ausgleichsbewertung bzw. der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</i>
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet. Der entstehen-</i>

Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		x		<i>de Eingriff in Natur- und Landschaft im GOP bewertet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.</i>
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		x		<i>PV- Anlage wird auf einer Deponie (unterliegt Abfallrecht) errichtet, bei Einhaltung aller Auflagen (kein Rammen der Modultische) können Beeinträchtigungen des Deponiekörpers ausgeschlossen werden</i>
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	x			<i>PV-Anlage dient der Erzeugung erneuerbarer Energien</i>
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d		x		<i>Die Belange werden im Rahmen des Umweltberichtes beachtet und abgearbeitet.</i>
Nr. 7 j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	x			<i>Errichtung der PV-Anlage erfolgt auf Flächen der USUM GmbH im Rahmen der Diversifizierung der Unternehmensstruktur zur wirtschaftlichen Sicherung des Unternehmens</i>
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	x			<i>Errichtung der PV-Anlage erfolgt auf Flächen der USUM GmbH im Rahmen der Diversifizierung der Unternehmensstruktur zur wirtschaftlichen Sicherung des Unternehmens und dem Erhalt der Arbeitsplätze</i>
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				<i>nicht betroffen</i>

Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit	x			<i>PV-Anlage dient der dezentralen Erzeugung erneuerbarer Energien</i>
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,		x		<i>Flächennutzungsplanänderung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt</i>
Nr. 12	die Belange des Hochwasserschutzes				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung				<i>nicht betroffen</i>
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.			x	<i>bauliche Nutzung von bisher unversiegelten Deponieflächen, Versiegelung wird auf ca. 2% der festgesetzten sonstigen Sondergebietsfläche PV begrenzt</i>

Die einzelnen Schutzgüter sowie die nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden im weiteren Planverfahren im Umweltbericht, im Grünordnungsplan und im Artenschutzfachbeitrag weiter vertiefend untersucht und es erfolgen entsprechende Festsetzungen zu Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Da durch das Planvorhaben keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Gemeinde Karsdorf davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

#### 11.1.1. Blendwirkungen

**Erhebliche Blendwirkungen** werden durch die PV-Anlagen nicht verursacht.

Solaranlagen weisen in der Regel ein glattes oder leicht strukturiertes Glas zum Schutz der empfindlichen Anlagenteile auf. Die Eigenschaften des eisenarmen, gehärteten Glases der Module werden zur Leistungssteigerung der Anlage bewusst so gewählt, dass ein möglichst großer Anteil des einfallenden Sonnenlichts mit hoher Effizienz von den polykristallinen Silizium-Zellen aufgenommen werden kann und Reflexionen (und damit einhergehende Verluste) auf ein Minimum reduziert werden können.

Auch wenn sich der reflektierte Anteil des einfallenden Sonnenlichts bei Solaranlagen üblicherweise in einem einstelligen Prozentbereich zwischen 6 bis 8% bewegt, lässt er sich, bzw. lassen sich Reflexionen, wie bei anderen Bauteilen bzw. Oberflächen auch, nicht gänzlich vermeiden.

Gemäß „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der „Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“ ist von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen, wenn Blendwirkungen von > 30min täglich oder > 30 Stunden jährlich auftreten.

Schutzbedürftige Nutzungen, die vor erheblichen Blendwirkungen zu schützen sind befinden sich:



1. Nördlich der PV-Anlage:

Nördlich der PV-Anlagen verläuft der Schienenweg der Deutschen Bahn Nürnberg-Erfurt-Halle/Leipzig-Berlin. Die Bahntrasse wird in Höhe der Deponie im Tunnel geführt. Blendwirkungen können damit ausgeschlossen werden.

Weiter nördlich, in einem Abstand von > 800m, befindet sich die Bebauung der Ortslage Steigra. Aufgrund des räumlichen Abstandes sind keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung in Steigra zu erwarten.

Der Abstand der Anlage zur nordöstlich/östlich verlaufende Bundesstraße B180 beträgt ebenfalls > 800m. Außerdem besitzen die Gebäude und Anlagen des Betriebsgeländes Der USUM GmbH eine deutlich abschirmende Wirkung.

2. Südlich der PV-Anlage:

Südlich der PV-Anlagen verläuft die Kreisstraße K2662, welche auf Höhe der Deponie in einem Tal-einschnitt geführt wird. Blendwirkungen sind damit ausgeschlossen. Außerdem schließen südlich die baulichen Anlagen des Gewerbeparks und Zementwerkes Karsdorf an. Auch diese liegen auf einem deutlich niedrigeren Geländeniveau (ca. 120 üNN) als die geplante PV-Anlage. Eine Blendwirkung kann ausgeschlossen werden.

3. Westlich der Anlage:

Westlich der Anlage, in einem Abstand von ca. 600m befindet sich die Bebauung der Ortslage Karsdorf. Auch hier ist eine Blendwirkung aufgrund der Geländetopographie auszuschließen. Die Flächen der Deponie befinden sich auf einem Höhenniveau, welches mind. 80m über der Geländehöhe der Ortslage befindet.

4. Östlich der Anlage:

Östlich der Anlage befinden sich die Bürogebäude der angrenzenden gewerblichen Nutzungen (BEB Burgenland Ersatzbrennstoff GmbH/ USUM GmbH) in einem Mindestabstand von ca. 175m zur geplanten PV Anlage. Auch hier sind keine Blendwirkung bzw. Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten, zumal zwischen den Bürogebäuden und der PV-Anlage großflächige Außenlager mit aufgeschüttetem Recyclingmaterial und Kompost befinden.

Die PV-Anlage wird von den Bürogebäuden nicht einsehbar sein. Im Bebauungsplan wird zusätzlich festgesetzt, dass an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (zum Betriebsgelände der BEB hin) die Anlage eines 2,00m hohen Erdwalls zulässig ist Dieser Erdwall ist gem. § 4 (5) der Textlichen Festsetzungen mit einer geschlossenen freiwachsenden Laubstrauchhecke zu bepflanzen. Diese Maßnahmen dienen der Abschirmung der PV-Anlage. Erhebliche Beeinträchtigungen der Betriebsgebäude der BEB können ausgeschlossen werden.



Blick aus Richtung Bürogebäude der BEB in Richtung Deponiekörper/PV-Anlagenstandort

### 11.1.2. Auswirkungen der geplanten PV-Anlage auf das Landschaftsbild

Die Prüfung der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung der geplanten PV-Anlage auf dem Deponiekörper der USUM GmbH erfolgte durch eine Zusammenstellung verschiedener Blickbeziehungen im Nah- und Fernbereich auf das Gelände durch die Bürogemeinschaft MILAN aus Halle, Bearbeiterin Dr. Sabine Mücke, Dipl.-Geographin. Die Untersuchung wird der vorliegenden Begründung in der Anlage 01 beigelegt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass weder aus dem Nahbereich (Entfernung bis 1.800m) noch aus entfernt liegenden Standorten (Entfernung bis ca. 8km), eine deutliche Wahrnehmung der künftigen PV-Anlage zu verzeichnen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nach der Errichtung der Anlage können somit ausgeschlossen werden.

### 11.2. Beschreibung und Begründung der getroffenen Festsetzungen

Seitens der Gemeinde Karsdorf ist beabsichtigt, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ mit konkreten vorhabenbezogenen Festsetzungen die Errichtung einer großflächigen PV-Anlage städtebaulich zu entwickeln sowie eine Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen zu erreichen und das Plangebiet städtebaulich zu ordnen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, den durch die Umsetzung der Anlage entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild weitestgehend auszugleichen.

#### 11.2.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ befindet sich in der Flur 7 der Gemarkung Karsdorf, direkt angrenzend an die Flächen der Gemarkung Steigra.

Es handelt sich überwiegend um die Flächen des Deponiekörpers der ehemaligen Deponie „Kalksteintagebau 1 Karsdorf“. Die Flächen befinden sich im Eigentum der USUM GmbH als zertifiziertes Abfallentsorgungs- und Recyclingunternehmen. Im nördlichen Teil wurde eine kleinere Fläche, nördlich angrenzend an den Deponiekörper, mit in die Planung einbezogen. Diese Fläche befindet sich ebenfalls im Eigentum der USUM GmbH. Es handelt sich hier um einen Offenlandbereich, welcher durch Bodenauftrag in Teilbereichen anthropogen überformt wurde. Der im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandene Gehölzbestand soll erhalten bleiben. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Die Flächen auf dem Deponiekörper (Gemarkung Karsdorf) liegen in einer exponierten Höhenlage von ca. 219 bis 227 mÜNN. Das Gelände steigt leicht in nördlicher Richtung an und fällt dann wieder leicht ab.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden vom landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen und den anschließenden Flächen des Deponiekörpers der Gemarkung Seigra,
- im Süden von den anschließenden Flächen des Deponiekörpers der Gemarkung Seigra sowie den Hangflächen/Geländeeinschnitt der K2662
- im Westen von der Hangkante (Geländeeinschnitt in Richtung Karsdorf) sowie den angrenzenden durch Landwirtschaft und Gartenbau genutzten Bereichen.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtbruttoflächen von ca. 8,0 ha.

Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 4/2, 175 und 42/1 der Flur 7 Gemarkung Karsdorf.

Der Geltungsbereich ist in der Planunterlage durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) eindeutig zeichnerisch festgesetzt, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

### 11.2.2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Um das erforderliche Planungsrecht zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>) gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>) gemäß § 11 (2) BauNVO wird seitens der Gemeinde Karsdorf als erforderlich angesehen, da im Plangebiet nur die in § 1 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen abschließend und im Verbund zulässig sein sollen.

Im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>) sind neben der Photovoltaikanlage selbst auch alle Gebäude und bauliche Nebenanlagen zulässig, die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Trafostationen, Zufahrten etc.).

### 11.2.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (PV-Module) als Mindest- und Höchstmaß (H<sub>OK</sub> und H<sub>UK</sub>) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte und Höhenentwicklung entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

#### Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

H<sub>UK</sub>: Durch die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes an jeweiligen Stelle und der Unterkante der PV-Anlagen von 0,8 m soll sichergestellt werden, dass sich durch den möglichen Einfall von Streulicht unter den PV- Anlagen eine geschlossene Vegetationsdecke entwickeln kann.

H<sub>OK</sub>: Die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen (hier: Oberkante als Höchstmaß von 3,50 m) soll dazu beitragen, dass eine so gering wie mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Luftströmungen erreicht wird.

Beim Plangebiet handelt es um ein weitestgehend ebenes, nach Norden hin leicht ansteigendes Gelände. Größere Erdbewegungen in Form von Aufschüttungen und/oder Abgrabungen zur Errichtung der PV-Module sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgt der Höhenbezug der genannten Festsetzungen auf das natürlich anstehende Gelände.

#### Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Bei der für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV</sub>) getroffenen Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) wurde zur Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit neben den wenigen Gebäuden und baulichen Anlagen im Plangebiet (Wechselrichter- Übergabe- und Trafostationen, Betriebsgebäude, Wege und Zufahrten etc.) insbesondere auch die von den Solarpanelen insgesamt überdeckte Fläche (auf die Horizontale projiziert) mit eingerechnet (BMU, Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV - Freiflächenanlagen).

Die Größe der GRZ von 0,65 wurde festgesetzt, um eine *ausreichend* hohe Bebauungsverdichtung im Plangebiet zu erreichen und somit dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB gerecht zu werden, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Es handelt sich bei der Anlage um eine PV-Anlage auf Konversionsflächen, die für keine andere bauliche Nutzung oder zur landwirtschaftlichen Nahrungsmittelproduktion zur Verfügung stehen. Aufgrund der exponierten Höhenlage sowie dem großen Abstand zu den umgebenden Ortslagen besteht nur eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Blendwirkungen können ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund erscheint es der Gemeinde Karsdorf als angemessen, die Flächen für eine *optimale* Auslastung durch die geplante PV-Anlage vorzubereiten.

Dabei erfolgte im Verlaufe des Planverfahrens eine Verringerung der GRZ von 0,8 zum Planstand Vorentwurf zu 0,65 im vorliegenden Planentwurf. Diese Einschränkung der Überbaubarkeit wurde mit dem Ziel vorgenommen, den Eingriff in Natur und Landschaft durch das Vorhaben möglichst auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Aufgrund der parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan laufenden Objektplanung der PV-Anlage konnte zum aktuellen Planstand die Festsetzung der GRZ entsprechend konkretisiert erfolgen.

**Festgesetzte Unterteilung in SO<sub>PV1</sub> und SO<sub>PV2</sub>:**

In den Textlichen Festsetzungen § 2 (2) und (3) erfolgt die konkrete Festsetzung des Anteils der zulässigen Grundfläche, die durch Gebäude und bauliche Anlagen überbaut bzw. komplett versiegelt werden darf. Damit entsteht eine vollständige Versiegelung im Bereich der PV-Anlage nur durch die zu errichtenden baulichen Anlagen der PV-Anlage wie z.B. Trafostationen sowie die Befestigungen der Modultischstützen.

Auch hier konnte eine Anpassung der Festsetzung aufgrund der konkreten Anlagenplanung vorgenommen werden. Zum Planstand Vorentwurf erfolgt die Festsetzung des Anteils der zulässigen Versiegelung im im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>PV1</sub> mit insgesamt maximal 15% der festgesetzten Grundfläche gem. § 19 BauN-VO. Diese zu versiegelnde Fläche wurde damit weit größer als bei klassischen PV-Freiflächenanlagen (in der Regel < 2% der Grundfläche) als zulässig festgesetzt. Grund dafür war die Tatsache, dass die Modultischstützen nicht durch Rammung im Boden verankert werden dürfen. Ein Eingreifen in den abgedeckten Deponiekörper ist unzulässig und muss verhindert werden. Zum Planstand Vorentwurf wurde angenommen, dass die Gründung in Form von, auf den Deponiekörper aufgesetzten Betonfundamenten als Schwellen oder als Einzelfundamente unter den jeweiligen Stützen erfolgen wird.

Im nunmehr vorliegenden Planentwurf konnte der zulässige Versiegelungsgrad, analog zur Festsetzung im Sonstigen Sondergebiet SO<sub>PV2</sub> auf max. 2% der zulässigen Grundfläche (GRZ 0,65) verringert werden. Grund ist hier die Entscheidung des Vorhabenträgers die Befestigung der Modultische durch Schraubfundamente vorzunehmen.

**11.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche im Plangebiet wurde mittels Baugrenzen großzügig und eindeutig festgesetzt. Damit wird dem Investor ein städtebaulich verträglichen Gestaltungsspielraum gewährt, um eine größere Flexibilität bei der Errichtung der PV-Anlagen und somit eine größere Effizienz im Plangebiet erreichen zu können.

Die Errichtung einer Zaunanlage zur Einfriedung der Solaranlage ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**11.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Das Plangebiet wird über eine Anbindung an die Straße „Am Alten Tagebau“ in der Gemarkung Steigra erschlossen. Diese bindet an die K2662 an.

Die Anbindung der Flächen der künftigen PV-Anlage an die kommunale Straße der Gemeinde Steigra erfolgt über das Betriebsgeländer der USUM GmbH. Der Verlauf der Werkstraße wird als private Verkehrsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ der Gemeinde Steigra festgesetzt.

Hierbei ist festzustellen, dass die Anlage selbst künftig keine Verkehrsbelastung (Quell- oder Zielverkehr) über diese Anbindung auf die Kreisstraße erzeugt. Die Flächen müssen ausschließlich im Zeitraum der Errichtung der PV-Anlage von Baufahrzeugen angefahren werden. Ist die Errichtung abgeschlossen, erfolgt lediglich die verkehrliche Nutzung für Wartungsfahrzeuge an wenigen Tagen im Jahr oder im Fall eines Brandes durch Rettungsfahrzeuge.

Eine zusätzliche Anbindung an das Straßennetz der Gemeinde Karsdorf ist nicht erforderlich.

**11.2.6. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Im Bebauungsplan werden folgende landschaftspflegerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

§ 4 (1) *Die Flächen unter und zwischen den Modultischen der Photovoltaikanlage, außer der maximal zu versiegelnden Flächen, sind gem. Maßnahmenblatt „V1“ des Umweltberichtes als Grünlandflächen reicher Standorte anzulegen, als extensive Grünflächen zu erhalten und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Für Ansaaten in der freien Landschaft ist Saatgut des UG5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland vorzusehen.  
Das Maßnahmenblatt „V1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.*

Ziel ist es, die Flächen unter den PV-Modulen zu einer extensiven Grünfläche zu entwickeln.



§ 4 (2) *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ sind extensive Grünlandflächen mit dem Ziel der Ausbildung von Halbtrockenrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für Ansaaten in der freien Landschaft ist Saatgut des UG5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland vorzusehen. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M1“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung. Im Bereich mit der Bezeichnung „K“ sind die, in der genehmigten Rekultivierungsplanung der Deponie Restloch Kalksteintagebau Karsdorf (2007) festgelegten Kompensationsmaßnahmen zu pflegen und langfristig zu erhalten (Laubgehölzhecke in einer Breite von 5 m sowie Halbtrockenrasen).*

Ziel ist es, die Randeingrünung der Deponiefläche entsprechend der genehmigten Rekultivierungsplanung zu sichern und zu erweitern. Die in der Rekultivierungsplanung vorgesehene und bereits vorhandene Strauchhecke soll dabei langfristig gepflegt und erhalten werden.

§ 4 (3) *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2<sub>CEF</sub>“ ist eine plateauartige Aufschüttung vorhanden, die von Gehölzen und einer Grasflur bestanden ist. Die Gehölze sind zu erhalten. Die sich anschließende Grasfläche soll unter artenschutzfachlichen Aspekten gepflegt und durch zusätzliche Strukturen aufgewertet werden. Leitarten sind Feldlerche und Zauneidechse. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M2<sub>CEF</sub>“ in Verbindung mit der Maßnahme „V2“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M2<sub>CEF</sub>“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.*

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich ein Offenlandbereich, der teilweise mit Gehölzen bestanden ist. Dieser soll erhalten und im Sinne einer vorsorglichen Artenschutzmaßnahme als Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere Feldlerche und Zauneidechse aufgewertet werden. Ausführungen dazu werden im Umweltbericht (Begründung Teil 2) und im Artenschutzfachbeitrag getroffen.

§ 4 (4) *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M3“ ist die in der genehmigten Rekultivierungsplanung der Deponie Restloch Kalksteintagebau Karsdorf (2007) als Kompensationsmaßnahme festgelegte Laubhecke bis auf eine Breite von 10m als geschlossene, freiwachsende Laubhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu ergänzen sowie gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erweitern. Es ist Pflanzgut der Region UG5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M3“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M3“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.*

Ziel ist es, die am östlichen und nördlichen Rand der Deponiefläche im Rahmen der Rekultivierungsplanung vorgesehene Laubstrauchhecke zu verbreitern, damit deutlich ökologisch aufzuwerten und eine stabile Randeingrünung der geplanten PV-Anlage herzustellen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbewertung im Zusammenhang mit den festgesetzten grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt im Umweltbericht mit integrierten Grünordnungsplan (Teil 2 der Begründung).

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbewertung kann festgestellt werden, dass durch die festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der, bei der Umsetzung der Planung entstehende naturschutzfachliche Eingriff, nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Zur geplanten Ablösung des Wertpunktedefizits aus der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden ausführliche Ausführungen im Teil 2 der Begründung getroffen. Die Sicherung der zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch Pflegemaßnahmen gem. Managementplan im FFH-Gebiet Nr. 0273LSA „Trockenhänge bei Steigra“. Die Sicherung dieser externen Ausgleichsmaßnahmen wird durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Gemeinde Karsdorf und dem Vorhabenträger vorgenommen.

#### **11.2.7. Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB**

Im Bebauungsplan erfolgt die zeitliche Befristung der festgesetzten baulichen Nutzung auf die Nutzungsdauer der zu errichtenden PV- Anlage. Als Folgenutzung ist der Urzustand gem. Rekultivierungsplanung wieder herzustellen.

Ziel ist es, insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Saale-Unstrut-Triasland“ sicherzustellen, dass nach Nutzungsaufgabe der PV-Anlage die Anlage komplett

zurück gebaut und die ursprüngliche Nutzung der Flächen gem. Rekultivierungsplanung wieder hergestellt werden wird. Damit soll den Schutzziele des LSG entsprochen und die Rekultivierung der Anlage als ausdrücklich benannter Schutzzweck der LSG-Verordnung aus dem Jahre 2001 wieder umgesetzt werden. Für die, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässige Nutzung der Deponieflächen als Freiland-PV-Anlage soll parallel zum Planverfahren eine Befreiung gem. § 67 (1) BNatSchG erteilt werden. Diese Befreiung wurde inzwischen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises beantragt.

#### 11.2.8. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 (3) BauO LSA

Aus versicherungstechnischen Gründen müssen Standorte von PV-Freiflächenanlagen eingezäunt werden. Diese Zaunanlage soll die Höhe von 2,50 m inklusive eines Übersteigschutzes nicht überschreiten. Mit der Festsetzung von 15 cm Bodenfreiheit zwischen der Zaunanlage und dem anstehenden Gelände soll insbesondere für Kleinsäuger die Durchlässigkeit des Gebietes weiterhin gewährleistet bleiben. Die Errichtung der Zaunanlage, zur Einfriedung der Solaranlage, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

#### 11.3. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Im Bebauungsplan sollen gekennzeichnet werden:

- Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
- Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über den Deponiekörper der Deponie „Kalksteintagesbau 1 Karsdorf“. Diese Deponie unterliegt dem Abfallrecht. Die Nachsorge läuft noch über einen Zeitraum von 15 Jahren. Eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB auf der Planzeichnung wurde vorgenommen.

#### 11.4. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

Die Flächen der Plangebiete befinden sich innerhalb des großräumigen Naturparkes „Saale-Unstrut-Triasland“ sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Unstrut-Triasland“. Dabei stehen die Inhalte der Planung der Naturparkverordnung sowie der Schutzgebietsausweisung des LSG nicht entgegen.

***Hinsichtlich der Lage der Flächen im Landschaftsschutzgebiet ist sich die Gemeinde Karsdorf bewusst, dass eine Fortführung der Planung nur möglich ist, wenn im weiteren Verlauf des Planverfahrens seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung gem. § 67 (1) BNatSchG von den Verboten der Errichtung baulicher Anlagen im LSG gem. NatSchG LSA und BNatSchG erteilt werden kann. Der entsprechende Antrag auf Befreiung wurde vom Vorhabenträger an die Untere Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises gestellt.***

Die Lage innerhalb dieser Schutzgebiete wurde nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen.

Naturschutzgebiete sind von der in Rede stehenden Planung nicht betroffen.

Wasserrechtliche Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) sowie denkmalgeschützte Objekte oder Denkmalensemble sind von der Planung nicht betroffen.

#### 11.5. Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ wird geregelt, dass die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan ist. Die Planzeichnung wird nach Abschluss des Planverfahrens als Satzung beschlossen.

Aufgrund der konkreten Festsetzungen zur Zulässigkeit baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (§ 1 (1) der Textlichen Festsetzungen) sowie der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Höhen der Paneele und Überbauung im Plangebiet) ist das Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits so konkret festgesetzt worden, dass die Umsetzung des Vorhabens städtebaulich klar vorgegeben wird. Auf die zusätzliche Abbildung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes auf der Planzeichnung kann und soll verzichtet werden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen in welchen die Umsetzungsfristen geregelt sowie Verpflichtungen zur Kostenübernahme für Planung, Ausgleichsmaßnahmen usw. und zum Rückbau der Anlage getroffen werden.

#### 11.6. Hinweise zum Planvollzug

Im Teil 4 auf der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich ist bzw. sein kann. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung (Teil 4) übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

Die Sicherung der Umsetzung der in den Hinweisen enthaltenen Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen „V2“ und „V3“ erfolgt durch Aufnahme in den Durchführungsvertrag zum in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

#### 12. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die kommunale Straße „Am Alten Tagebau“ welche auf die südlich des Plangebietes verlaufende Kreisstraße 2662 aufbindet. Diese Anbindung befindet sich im Bereich der Gemarkung Steigra und wird in dem, parallel für das Vorhaben „Photovoltaikanlage auf der Deponie der USUM GmbH“ in der Gemeinde Steigra aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die PV-Anlage selbst wird künftig keine zusätzliche Verkehrsbelastung (Quell- oder Zielverkehr) über diese Anbindung auf die Landesstraße erzeugen. Die Flächen müssen regelmäßig ausschließlich im Zeitraum der Errichtung der PV-Anlage von Baufahrzeugen angefahren werden. Ist die Errichtung abgeschlossen, erfolgt lediglich die verkehrliche Nutzung für Wartungsfahrzeuge an wenigen Tagen im Jahr oder im Fall eines Brandes durch Rettungsfahrzeuge.

Eine innere Erschließung des Gebietes wird, wenn erforderlich, vom Vorhabenträger bedarfsgerecht ausgebaut. Dabei sind lediglich Zuwegungen für die Wartung der Anlagen notwendig, welche versickerungs Offen auf dem Deponiekörper geführt werden.

Eine abwasser- und trinkwasserseitige Erschließung sowie die Integration des Plangebietes in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Landkreises sind nicht erforderlich und somit auch nicht vorgesehen.

Das unbelastete Niederschlagswasser im Plangebiet soll weiterhin vor Ort großflächig versickern. Dazu werden die Module in einem geringen Abstand voneinander (1-2cm) auf den Modultischen montiert. Im Ergebnis kann das Niederschlagswasser zwischen den Modulen auf die Rekultivierungsschicht (hier die extensive Grünflächen unter den PV-Modulen) abtropfen und dort versickern. Ein Ausspülen von Bodenflächen kann somit vermieden werden.

#### Löschwasser:

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 48m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden (96m<sup>3</sup>) erfolgt durch die Entnahme aus dem vorhandenen Löschwasserteich der USUM GmbH. Sollte sich im Genehmigungsverfahren der PV-Anlage herausstellen, dass diese Löschwasserreserve nicht geeignet oder ausreichend ist, kann der Löschwasserbedarf durch zusätzliche Entnahme aus dem neu errichteten Löschwasserbecken der Firma BEB Burgenland Ersatzbrennstoff GmbH mit einem Fassungsvermögen von 5.000m<sup>3</sup> gedeckt werden. Dieses Becken befindet sich in einem Abstand von ca. 300m nordöstlich der geplanten PV-Anlage.

Die Sicherung der Löschwasserbereitstellung erfolgt über die Eintragung einer Baulast zugunsten des Vorhabenträgers. Diese ist der Gemeinde vor Nutzungsaufnahme der Anlage vorzulegen.



### 13. Angaben über Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

#### Städtebauliche Kenndaten nach Nutzungsart:

Nutzungsart	Fläche (ca.)	Anteil (%)
Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ ( <b>SO<sub>PV1</sub></b> ) davon GRZ-relevanter Flächenanteil (GRZ 0,65): 35.815m <sup>2</sup> davon 2% zu versiegeln: 716m <sup>2</sup>	55.100 m <sup>2</sup>	69,0 %
Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikfreiflächenanlage“ ( <b>SO<sub>PV2</sub></b> ) davon GRZ-relevanter Flächenanteil (GRZ 0,65): 5.991m <sup>2</sup> davon 2% zu versiegeln: 120m <sup>2</sup>	9.217 m <sup>2</sup>	11,5 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M1“ davon Kompensationsmaßnahme aus der Rekultivierungsplanung „K“: 3.823m <sup>2</sup>	8.550 m <sup>2</sup>	10,7 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M2 <sub>CEF</sub> “	4.460 m <sup>2</sup>	5,6 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „M3“	2.582 m <sup>2</sup>	3,2 %
<b>Gesamtfläche Plangebiet:</b>	<b>79.909 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

### 14. Bodenordnungsmaßnahmen gemäß BauGB

Seitens der Gemeinde Karsdorf sind zur Realisierung des Bauleitplans keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB vorgesehen.

### 15. Kosten und Finanzierung der Planung

Die Firma WQ Deutschland GmbH, Hauptstraße 30, 06729 Elsterau als Vorhabenträger beauftragte das Fachplanungsbüro Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen mit der Ausarbeitung der Unterlagen für den in Rede stehenden Bebauungsplan sowie die Begleitung des Planverfahrens.

Die Bürogemeinschaft MILAN, Georg-Cantor-Straße 31, 06108 Halle (Saal) wurde seitens des Vorhabenträgers mit der Umweltplanung (Umweltbericht, Grünordnungsplan, Eingriff- / Ausgleichbilanzierung und Artenschutzgutachten) beauftragt.

Die Finanzierung der erforderlichen Planungskosten sowie der erforderlichen Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger WQ Deutschland GmbH, gesichert über einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB, sodass der Gemeinde Karsdorf keine Kosten entstehen.

Über diesen Vertrag wird auch der Erhalt des Wanderweges am südlich und westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Hangbereich gesichert.

Karsdorf / Nordhausen, November 2024