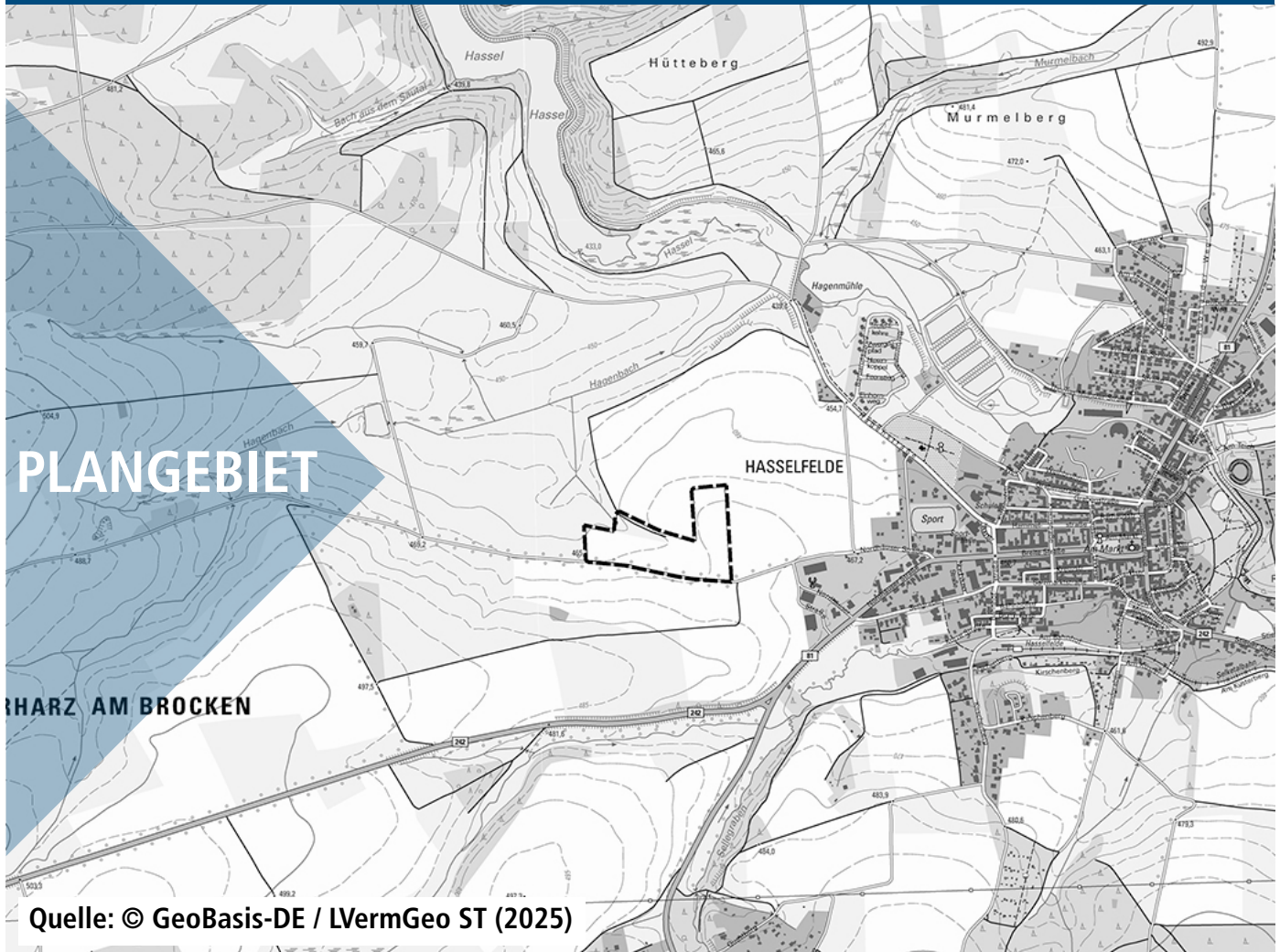


Teil B: Textteil

Photovoltaik-Freiflächen-Anlage - An der Kreuzwiese

Bebauungsplan in der Stadt Oberharz am Brocken,
Ortsteil Stadt Hasselfelde



Bearbeitet im Auftrag der
Stadt Oberharz am Brocken
Markt 1-2
38875 Oberharz am Brocken

Stand der Planung: 09.12.2025

Vorentwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Oberharz am Brocken, den ____.

Der Bürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Hugo Kern

Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

Teil B: Textteil

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1 Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO_{PV})	Gebiet für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage. zulässig sind: gem. § 11 Abs. 2 BauNVO - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Anlage, Agri-PV-Anlage), - Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (Batteriespeicher), - Alle zum Betrieb der Photovoltaik-Anlage erforderlichen Anlagen, Funktionen, Bauteile, Zufahrten, Zuleitungen, Zuwegungen, Zäune, Wechselrichter, Speicher, Transformatoren, Ersatzteilcontainer, Überwachungskameras, Umspannwerk, - Alle zur Entwässerung des Plangebietes notwendigen Infrastrukturen (z.B. Entwässerungsrinnen, -becken und -mulden) samt Zubehör.	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1 Höhe baulicher Anlagen	Die Photovoltaikmodule dürfen maximal 4,5 m über das heutige Gelände hinausragen. Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Alle sonstigen Anlagen und Nebenanlagen (z.B. Trafogebäude) dürfen eine Höhe von 4,5 m nicht überschreiten. Anlagen für den Blitzschutz und Kameramasten zur Überwachung des Geländes dürfen eine Höhe von max. 8,0 m aufweisen. Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2 Grundflächenzahl	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Modulfläche als projizierte überbaubare Fläche auf 0,8 festgesetzt. Die GRZ bezieht sich auf das gesamte Sonstige Sondergebiet.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Die überbaubare Grundstücksflächen werden im Plan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die PV-Modultische und Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie sind innerhalb der im Plan definierten Baugrenzen zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen außerdem alle zum Betrieb der Photovoltaik-Anlage erforderlichen Anlagen, Ersatzteilcontainer, Speicher, Funktionen, Bauteile, Zuwegungen und Einfriedungen errichtet werden. Des Weiteren dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen alle zur Entwässerung des Plangebietes notwendigen Entwässerungsbecken, -gräben und -mulden samt Zubehör ausgebaut werden. Zäune, Zuwegungen, Zuleitungen, Einfriedungen, Wechselrichter und Kameramasten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
4. Fläche, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind, hier: Schutzstreifen Kuhweidengraben	Siehe Plan. Gem. § 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA ist es im Gewässerrandstreifen verboten, nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Wege und Plätze zu errichten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg	Siehe Plan.	§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7. Rückbauverpflichtung und Folgenutzung	Die festgesetzten Nutzungen sind nur so lange zulässig, wie die Photovoltaik-Anlage betrieben wird. Nach Betriebsende ist diese einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente zurückzubauen. Ein Repowering der Anlage stellt kein Betriebsende dar und bleibt von der Rückbauverpflichtung unberührt. Als Folgenutzung wird eine Landwirtschaftsfläche festgesetzt.	§ 9 Abs. 2 BauGB
8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
9. Örtliche Bauvorschriften	Die Photovoltaik-Anlage ist einzuzäunen. Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Die Zaunanlage um die Photovoltaik-Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Klein- und Mittelsäuger durchlässig ist. Die Zaununterkante muss mindestens 20 cm über der Geländeoberfläche liegen. Um die negativen Auswirkungen der Zaunanlage auf das Landschaftsbild möglichst zu minimieren, ist die Zaunanlage in gedeckten Farbtönen zu halten. Eine Heckenpflanzung ist zur Einfriedung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 BauO LSA
10. Nachrichtliche Übernahme	Naturpark Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone II (Landschaftsschutz- und Entwicklungszone - LSG) des mit Rechtsverordnung vom 28.10.2003 festgelegten Naturparks „Harz/Sachsen-Anhalt“ (GVBl. LSA 2003, S. 280). Landschaftsschutzgebiet Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des mit Rechtsverordnung vom 08.12.1999 festgelegten Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“. Gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 der v.g. Rechtsverordnung kann die untere Naturschutzbehörde von den Verboten auf Antrag Befreiung gewähren wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern. Gem. § 2 S. 1 EEG 2023 liegen die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien sowie die dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Wasserschutzgebiet Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III des mit Beschluss-Nr. 30-VI/75 vom 21.05.1975 zugunsten der FWV- Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH festgelegten Wasserschutzgebietes „Rappbode-Talsperre“.	
11. Hinweise		
11.1.	Artenschutz Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
11.2.	Bodenschutz Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020 und 1054, DIN EN 1997-1 und -2) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.	
11.3.	Denkmalschutz Es gilt allgemein die Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. § 9 und 12 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.	

11.4.	Nachbarschaftsrecht Gemäß § 24 Nachbarschaftsgesetz müssen Einfriedigungen von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes, das außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland zugewiesen ist, auf Verlangen des Nachbarn oder der Nachbarin 0,5 m zurückbleiben.	
11.5.	Hochwasserschutz / Starkregen Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Sachsen-Anhalt landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. Da bislang kein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept existiert, sind aktuell keine weitergehenden Maßnahmen durch die Kommune geplant. Um der Selbstverpflichtung gem. § 5 Abs. 2 WHG gerecht zu werden, wird empfohlen, die Informationskarten des Landes, sowie die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu überprüfen und die Gefährdung in der Detailplanung zu berücksichtigen.	
11.6.	Gesicherte Erschließung Der Geltungsbereich ist über einen Wirtschaftsweg (Flurstück 90, Flur 2, Gemarkung Hasselfelde) an das klassifizierte Verkehrsnetz (Nordhäuser Straße) angeschlossen. Eine planungsrechtliche Festsetzung erfolgt nicht. Nutzung, Unterhaltung und Zugangsrechte werden durch öffentlich-rechtliche Erschließungsverträge zwischen der Stadt und dem Betreiber des Solarparks geregelt; Wirkungen einer öffentlichen Widmung sind damit nicht verbunden. Zudem wird eine Zuwegungsbaulast für das betreffende Flurstück in das Grundbuch eingetragen.	
11.7.	Die Einsicht in die verwendeten Normen und Richtlinien ist im Bauamt der Stadt Oberharz am Brocken möglich.	