

# Photovoltaik-Projekt in der Gemeinde Eichstedt (Altmark)

## Kurzbeschreibung der Planungsvorhaben

Die ReEnReal GmbH & Co. KG, Asbacher Str. 73, 53545 Linz am Rhein, beabsichtigt in der Gemeinde Eichstedt einen „Solarpark Eichstedt“ zu planen und das Genehmigungsverfahren im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Antrag auf einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss in Gang zu bringen. Ziel ist die Errichtung einer Photovoltaik-Freilandanlage mit einer installierten Leistung von ca. 62,5 MWp.

Die Projektfläche liegt in der Gemarkung Eichstedt, Flur 2 Flurstücke Nr. 80 – 82, 104, 109, 117, 210/113, 211/115 und Flur 3 Flurstücke Nr. 1 – 3 sowie Flur 4 Flurstück Nr. 175 und soll durch die Firma ReEnReal geplant und zur Baureife geführt werden. Mit der PV-Anlage können ca. 15.500 3-4-Personen-Haushalte mit Strom versorgt bzw. 39.500 t CO<sub>2</sub>-Emissionen eingespart werden. Der Flächenumfang umfasst insgesamt ca. 56,6 ha. Diese sollen als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen festgesetzt werden.

## Standort

Das Plangebiet liegt in der Flurlage nördlich des Ortsrandes von Eichstedt und grenzt linksseitig an die Bahnlinie auf einer Länge von ca. 1.000 m an und ist somit teilweise innerhalb der vom EEG privilegierten Flächenkulisse (ca. 20 MW). Die Grundstücke werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Projekt wird vollkommen von einem größtenteils befestigten Flurweg umfasst sowie von weiteren landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Norden und Osten schließt je ein kleines Waldgebiet an. Die Entfernung zum Ort beträgt etwa 300 m, wobei durch die dazwischen liegende Bahnlinie und die höhere Lage der Projektfläche sowie des Baum-/Heckenbewuchses die Sichtbarkeit abgeschirmt wird. Lediglich ein Einzelhaus im Außenbereich, das südlich von der Projektfläche gelegen ist, wird tangiert.

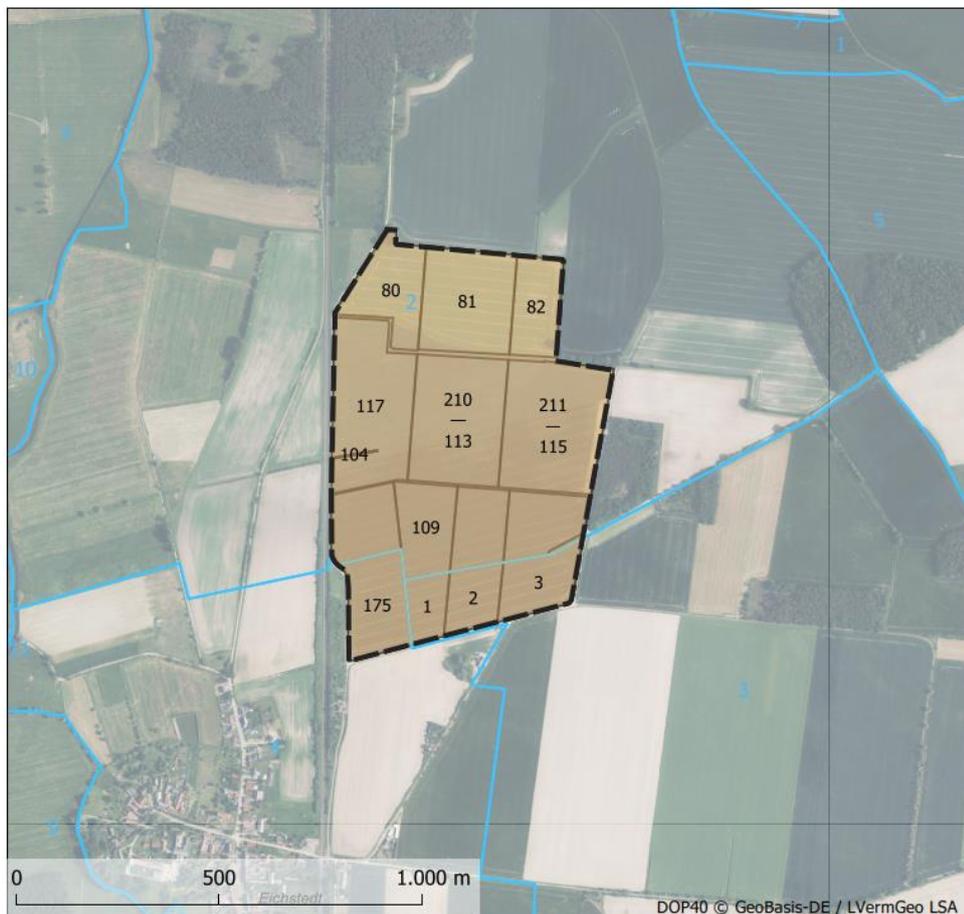


Abbildung 1: Lageplan mit Flurstücks-Nummern

## Vorabprüfung der Standorteignung

Nach der Vorabprüfung der Potentialfläche anhand der Kriterien des „Gesamträumliches Konzept Solar für die Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck“ mit dem Stand vom 03.08.2022 ist festzuhalten, dass die Projektfläche fast ausschließlich im Potentialgebiet für Solar liegt (Abbildung 2).

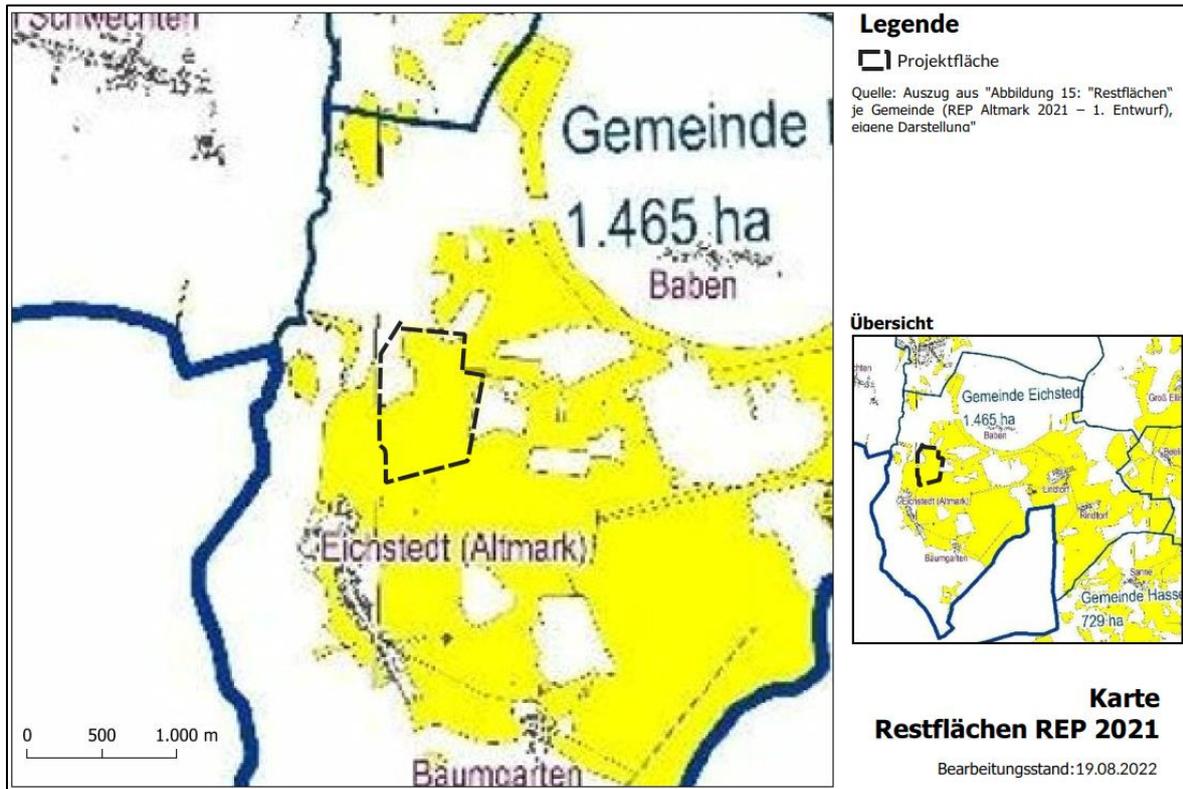


Abbildung 2: Potentialfläche Solar

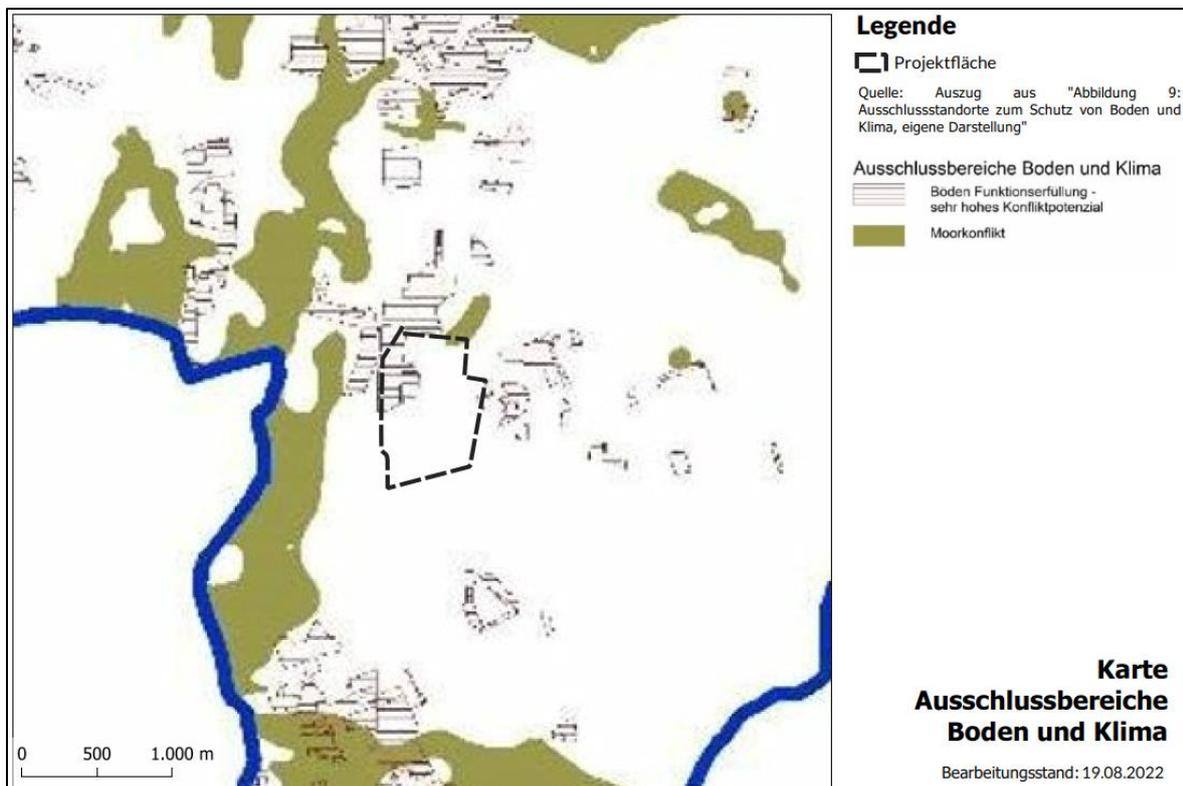
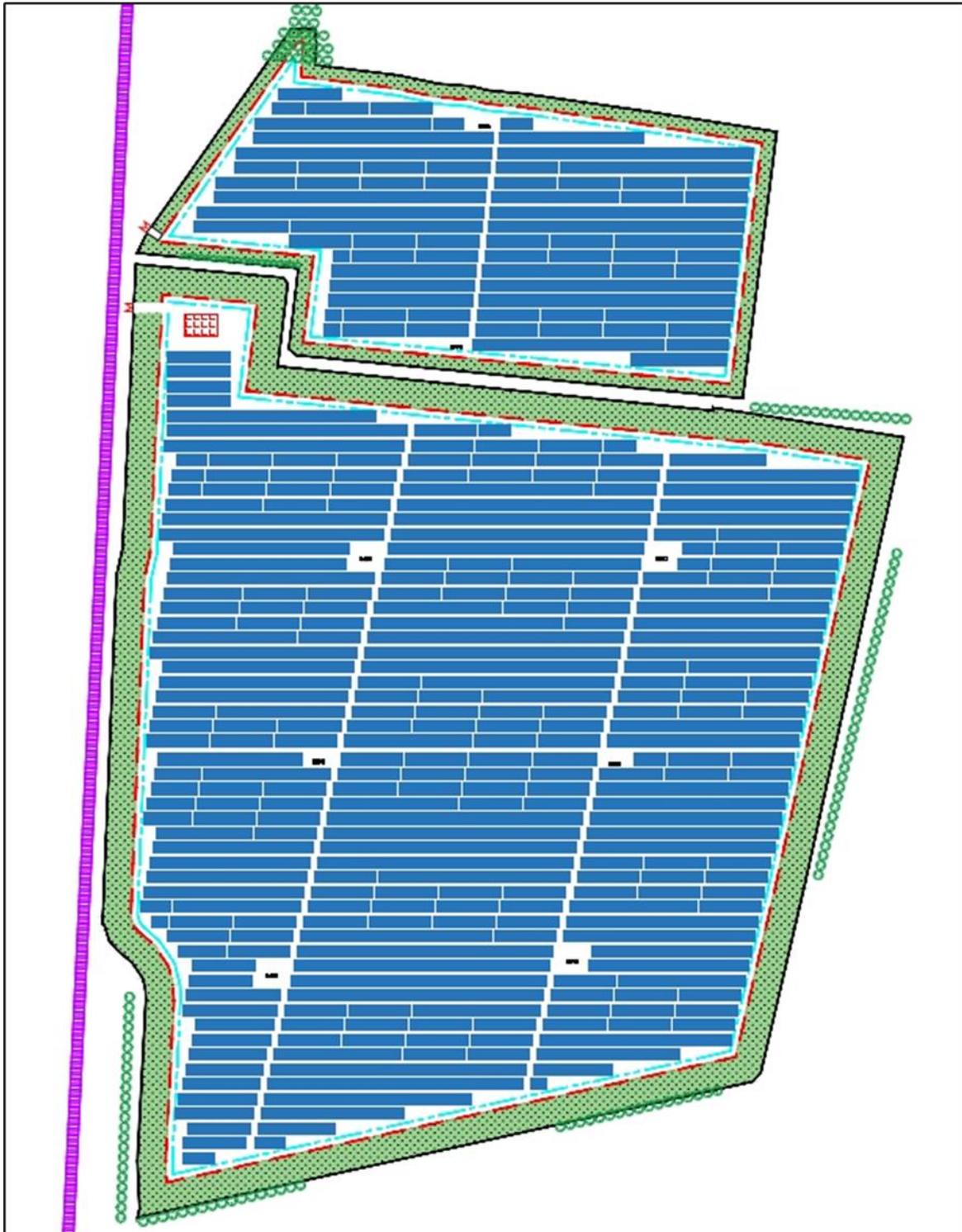


Abbildung 3: Ausschlussbereiche Boden und Klima

Der Bereich im Nordwesten der Projektfläche, welcher außerhalb des gelb markierten Potentialbereiches liegt, handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet „Boden und Klima“ mit einem Konfliktpotential. Dieses wird im weiteren Verfahren näher geprüft werden müssen, inwiefern ein tatsächlicher Konflikt mit dem Bauvorhaben vorliegt. Gegebenenfalls kann die Fläche unter Berücksichtigung geforderter Maßnahmen mit Modulen belegt werden. Anderenfalls bestünde die Möglichkeit, diesen Bereich als Ausgleichfläche in den Solarpark zu integrieren.

Eine detaillierte erste Potentialanalyse ist der Beschreibung als Anlage 1 beigefügt.

## Baubeschreibung



*Vorläufiger Modulbelegungsplan*

### **Zuwegung:**

Die Erschließung der Anlage wird möglichst über vorhandene Wirtschaftswege erfolgen. Während des Betriebs der Anlage sind zwei Grünpflegegänge pro Jahr und zwei bis drei Wartungsgänge zur Überprüfung der technischen Komponenten vorgesehen. Alternativ kann die Flächenpflege auch mittels Schafbeweidung erfolgen.

Während der Bauphase (drei bis vier Monate) ist temporär durch Zulieferungen und Montagearbeiten mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

### **Module und Gestell:**

Die Module werden fest aufgeständert mittels Leichtmetallkonstruktion und sind nach Süden ausgerichtet. Die Neigung der Modulflächen beträgt ca. 15° gegenüber der Horizontalen. Die Unterkante der geneigten Modulfläche (Traufhöhe) liegt ca. 80 cm über Geländeoberkante. Der höchste Punkt der Modulfläche hat eine Höhe von max. 3,00 m über dem Terrain. Das Gestell verfügt in der Regel über zwei Pfostenreihen. Die verzinkten Stahlpfosten werden in den Boden gerammt. Der Abstand der Reihen untereinander wird maßgeblich durch die Vermeidung der gegenseitigen Verschattung der Module untereinander beeinflusst und beträgt in der Regel zwischen 3,00 und 4,00 m.

### **Gebäude und zusätzliche elektrotechnische Bauteile:**

Es werden keine Gebäude mit fester Gründung errichtet, d.h. die Transformatoren werden als vormontierte Standardcontainer aus Beton mit Bauartzulassung nur auf einer Schottertragschicht aufgestellt. Es handelt sich dabei um fertig montierte Komplettstationen, die mittels Kran vor Ort innerhalb des Solarparks aufgestellt und angeschlossen werden. Die Höhe des Containers entspricht in etwa der Höhe der Modulflächen, so dass hierdurch nur eine sehr geringe Auswirkung auf das Landschaftsbild entsteht.

### **Zaunanlage:**

Bei der Zaunanlage handelt es sich um einen standardisierten Metallgitter-/ Metallgeflechtzaun mit zweireihigem Übersteigschutz aus Stacheldraht. Die Gesamthöhe des Zaunes bis Oberkante Stacheldraht liegt somit bei max. 2,20 m über der Geländeoberkante. Der lichte Bodenabstand beträgt 15 cm, um Kleintieren das Queren der Zaunanlage zu ermöglichen.

### **Netzanschlusspunkt**

Der Netzbetreiber Avacon hat uns einen Einspeisepunkt an einer 110 kV-Leitung etwas nordöstlich der Ortschaft Sanne unmittelbar an einer Bahntrasse zugewiesen. Dieser Netzanschlusspunkt liegt 6,95 km Luftlinie vom Solarpark entfernt und stellt hinsichtlich der erforderlichen Trasse eine gewisse Herausforderung dar. Nach erster Prüfung sehen wir hier aber keine unüberwindlichen Hindernisse.

### **Regionale Wertschöpfung/Wahrung kommunaler Interessen**

Wir legen bei der Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen großen Wert auf regionale Wertschöpfung bzw. die Wahrung kommunaler Interessen und arbeiten ausschließlich mit Betreibern/Investoren zusammen, die die gleichen Werte vertreten.

So werden bei der Flächensicherung möglichst alle Interessen/Erwartungen der Eigentümer und der betroffenen Gemeinde gehört und berücksichtigt. Sowohl bei der Planung als auch bei der späteren Bauphase wird möglichst auf regionale Unternehmen (Planer, Gutachter, Handwerker, Bauunternehmen, etc.) zurückgegriffen. In der Betriebsphase wird die Betreiber-gesellschaft vor Ort ansässig sein, sodass die Gewerbesteuererinnahmen in der Gemeinde verbleiben.

Darüber hinaus bieten wir der Gemeinde eine Beteiligung am Stromerlös der PV-Anlage in Höhe von 0,2 ct/kWh an, was bei einer Anlagenleistung von rd. 62,5 MW einem Betrag von jährlich ca. 130.000 € entsprechen würde. Über eine Laufzeit von max. 30 Jahren beliefen sich die Gesamteinnahmen auf über 3,9 Mio. €. Durch diese finanzielle Beteiligung der Kommune am Stromertrag sollte die Akzeptanz bei der Bevölkerung deutlich gefördert werden.

Die Installation einer E-Tankstelle am Solarpark oder im Ort ist denkbar.

## **Betrieb und Rückbau**

Der Anlagenbetreiber übernimmt die technische Betriebsführung und das Energieparkmanagement. Ein vollständiger und rückstandsloser Abbau der PV-Anlage am Ende der Laufzeit wird gewährleistet. PV-Module fallen unter das Elektro- und Elektronikgesetz, demnach werden sie kostenlos vom Hersteller oder Lieferanten zurückgenommen. Auch die Aufständigung und Kabel können ohne großen Aufwand rückstandslos vom Boden entfernt werden. Die Fläche wird wieder in einen dem ursprünglichen Zweck entsprechenden Zustand versetzt.

Zudem stellt der Investor zwecks Absicherung dieses Eventualrisikos bereits vor Inbetriebnahme eine entsprechende Bankbürgschaft zur Verfügung, welche im Städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde vereinbart wird.

## **Referenzen**

Die ReEnReal existiert seit 2010 und hat sich ab 2019 ausschließlich auf die Entwicklung von PV-Freilandanlagen fokussiert. Neben zwei Projekten in Bayern und Brandenburg, die inzwischen am Netz sind, werden derzeit eine Reihe von Projekten in Brandenburg, Hessen, Rheinland-Pfalz sowie Sachsen-Anhalt in Größen zwischen 5 – 70 MWp entwickelt und an einen Investor veräußert, mit dem bereits seit zwei Jahren eine intensive und vertrauensvolle Zusammenarbeit besteht.

Dieser Investor und PV-Betreiber, für den wir derzeit schwerpunktmäßig tätig sind, will in den nächsten Jahren in Deutschland, den Niederlanden und Großbritannien ein Portfolio von mind. 2 GWp realisieren. Daher sind wir auf der Suche nach entsprechenden Grundstücken, um sie zu planen, zu entwickeln und zur Baureife zu führen. Ab diesem Zeitpunkt werden sie an den Investor abgegeben, der den Bau und den späteren Betrieb der Anlagen übernimmt. Bei dem Investor und zukünftigen Betreiber handelt es sich um die **NaGa Solar Deutschland GmbH** mit Sitz in Frankfurt am Main, die zur Ampyr-Group gehört. Eine kurze Firmenpräsentation der NaGa Solar liegt dieser Projektbeschreibung bei.

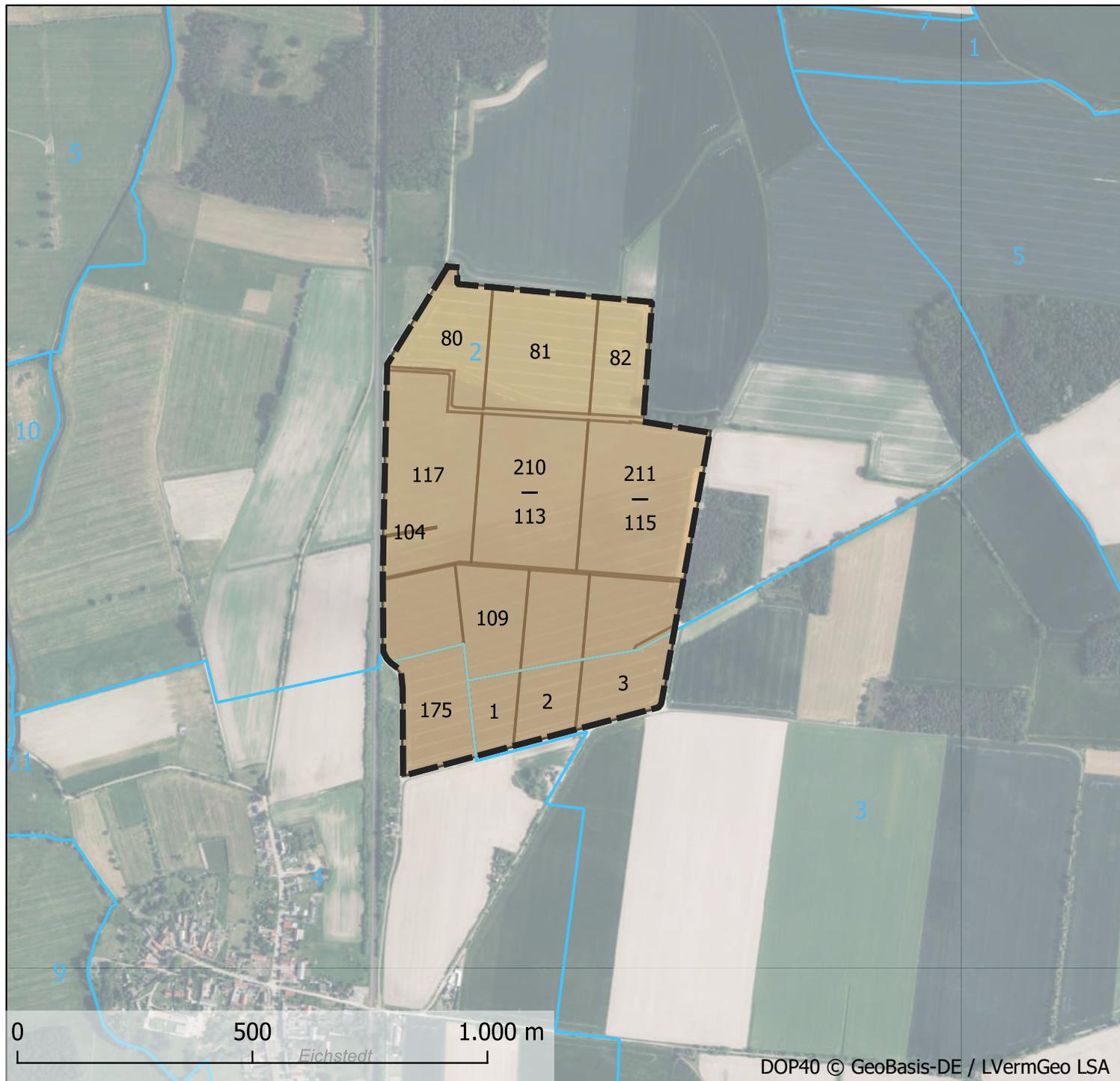
Linz, den 20.09.2022



ReEnReal GmbH & Co. KG  
Asbacher Str. 73, 53545 Linz am Rhein

# Potentialanalyse

<b>Bundesland:</b>	Sachsen-Anhalt
<b>Landkreis:</b>	Stendal
<b>Gemeinde:</b>	Eichstedt (Altmark)
<b>Gemarkung:</b>	Eichstedt
<b>Flur:</b>	2; 3; 4
<b>Flurstücke:</b>	80; 81; 82; 117; 210/113; 211/115; 104; 175; 109: 1; 2; 3
<b>Fläche (ha):</b>	56,67 ha
<b>Entfernung Netzverknüpfungspunkt:</b>	ca. 7 km (Luftlinie)
<b>Entfernung zum Ortsrand:</b>	300 m
<b>Wind-/Solarparks in der Umgebung:</b>	Windparks (ca. 2 km)



## Legende

 Projektfläche

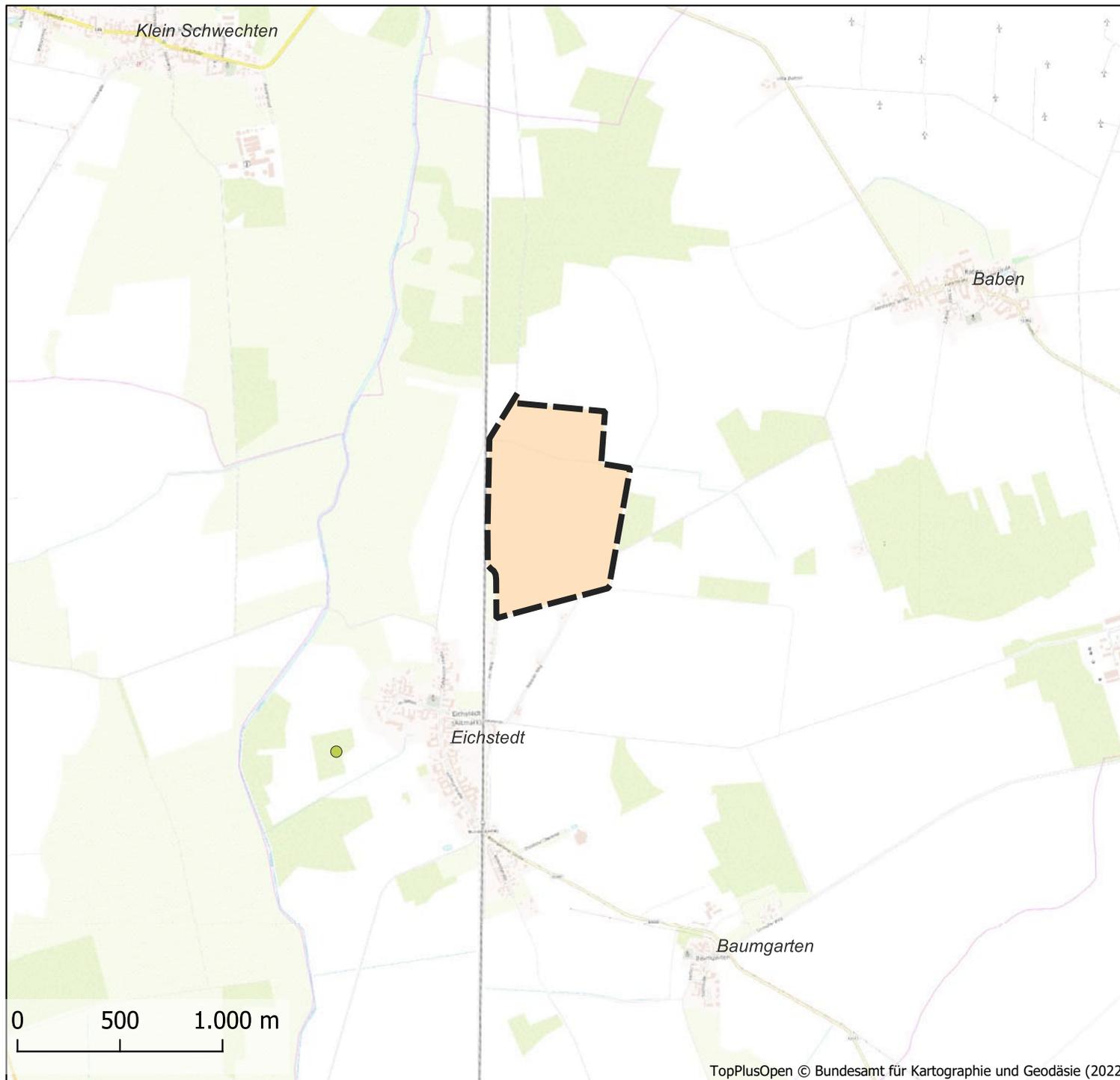
## Verwaltungsgrenzen

 Flure

 Flurstücke

## Karte Verwaltungsgrenzen

Bearbeitungsstand: 20.09.2022



## Legende

 Projektfläche

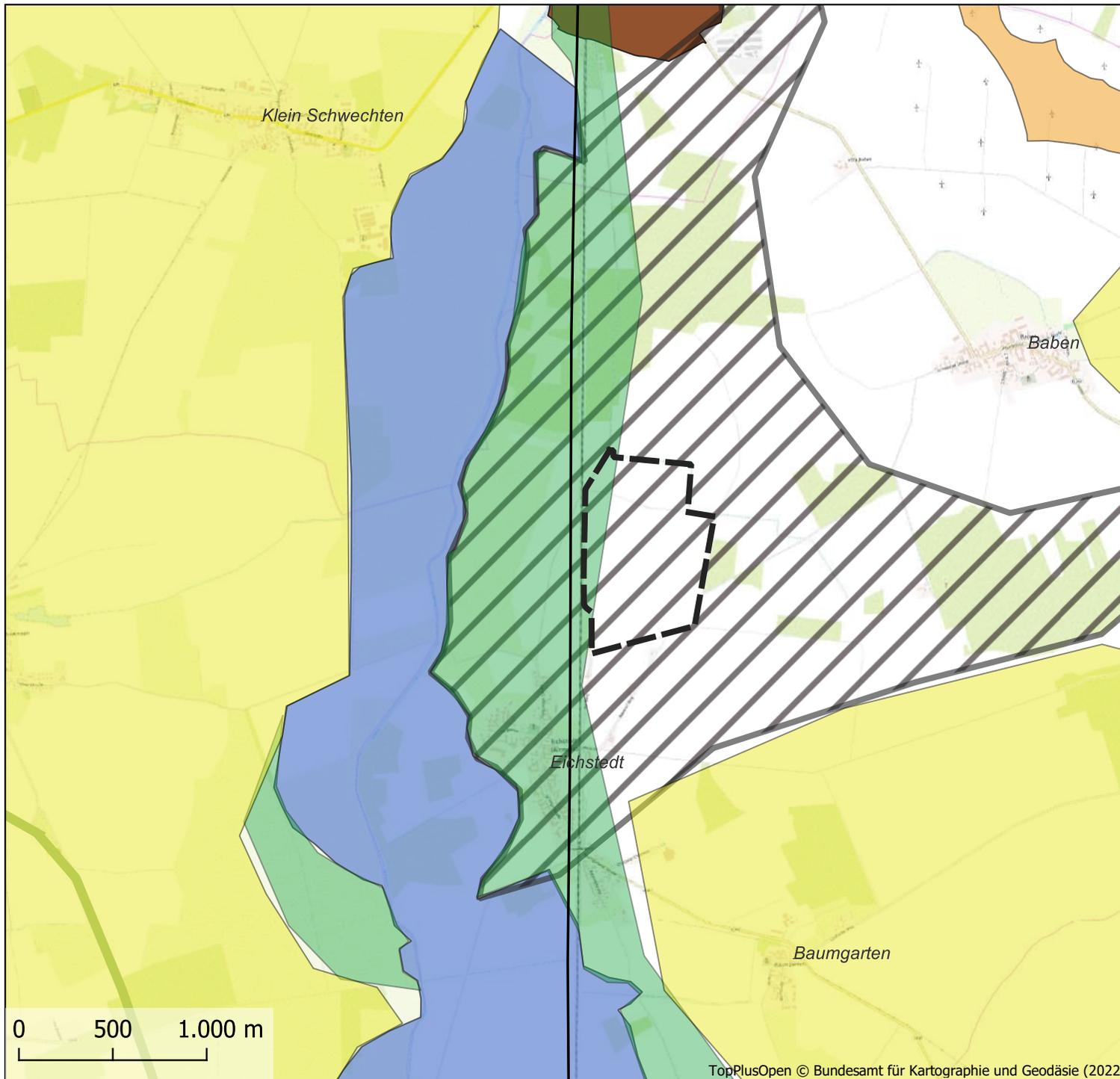
### Schutzgebiete

 Flächennaturdenkmale (FND)

Es befinden sich keine weiteren bekannten Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht in diesem Bereich.

## Karte Schutzgebiete

Bearbeitungsstand: 20.09.2022



## Legende

Projektfläche

### REP Altmark 2005

#### Verkehr

Bahn

Strasse

#### Vorbehalt

VB Landwirtschaft

VB Aufbau ökol. Verbundsystem

VB Aufforstung (entfällt gemäß 1. Entwurf REP 2021)

#### Vorrang

VR Hochwasserschutz

#### Wind

VR Windenergie

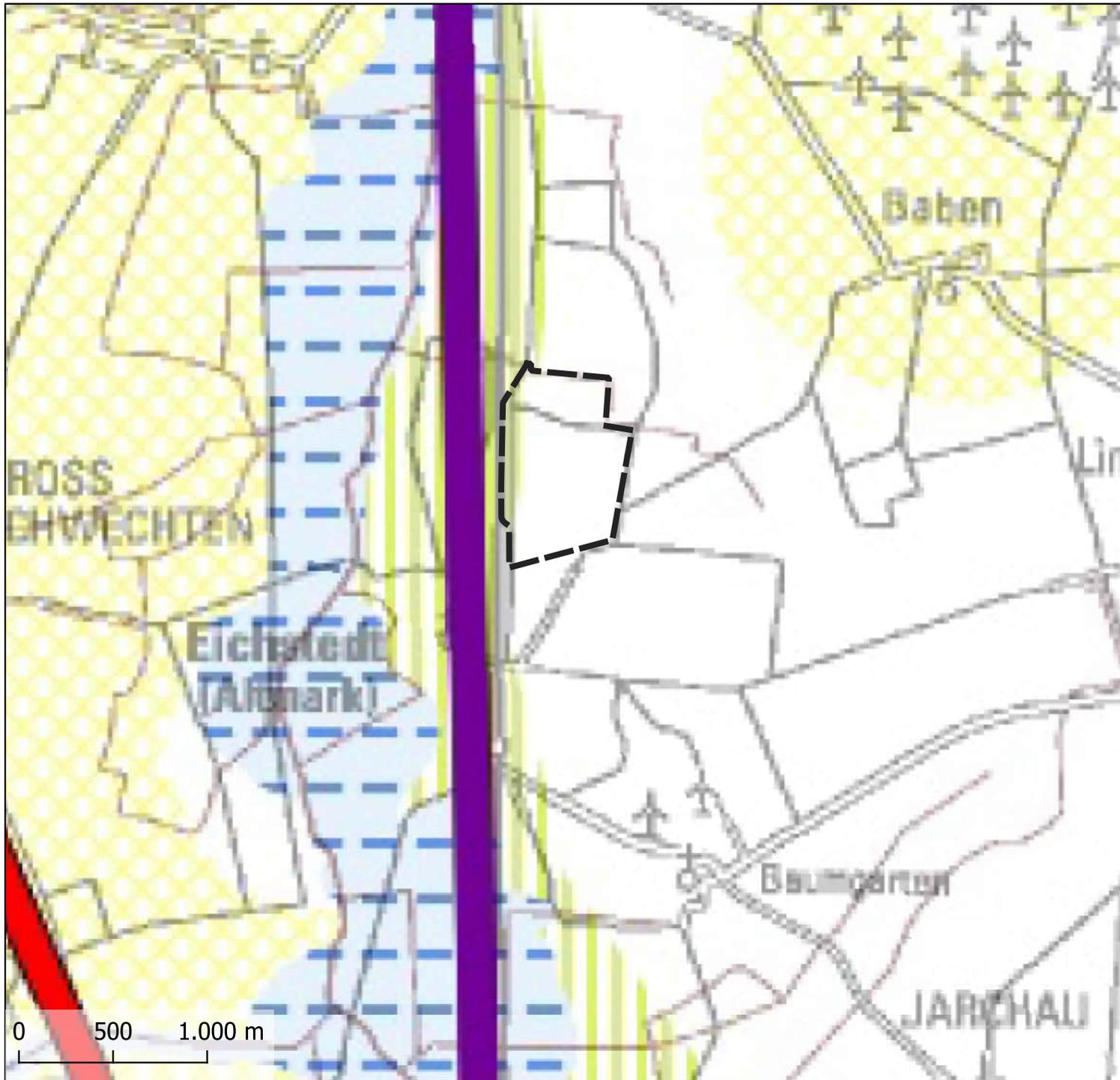
#### Zentrale Orte

Abgrenzung\_zo

Weitere Darstellungen des REP 2005 befinden sich nicht in diesem Bereich.

## Karte Regionaler Entwicklungsplan 2005

Bearbeitungsstand: 20.09.2022



## Legende

Projektfläche

### 4.3. VERKEHR, LOGISTIK

#### 4.3.1. Schienenverkehr

Überregionale Schienenverbindung (Bestand)

### 5.1. SCHUTZ DES FREIRAUMS

#### 5.1.1. Natur und Landschaft

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

#### 5.1.2. Hochwasserschutz

Vorranggebiet für Hochwasserschutz

### 5.2. FREIRAUMNUTZUNG

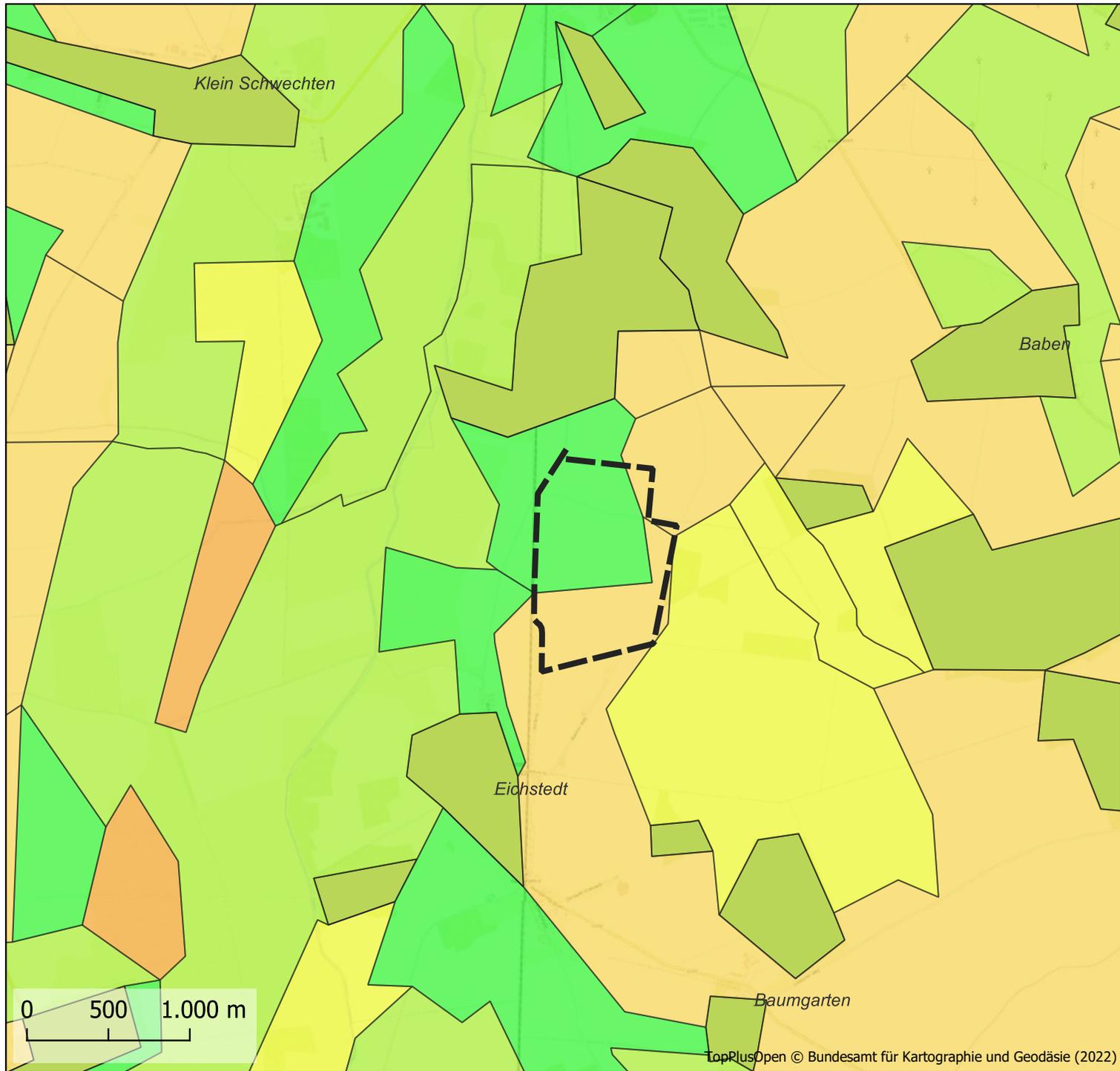
#### 5.2.1. Landwirtschaft

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Weitere Darstellungen des 1. Entwurfs REP 2021 befinden sich nicht in diesem Bereich.

## Karte Regionaler Entwicklungsplan 1. Entwurf 2021

Bearbeitungsstand: 20.09.2022



# Legende

 Projektfläche

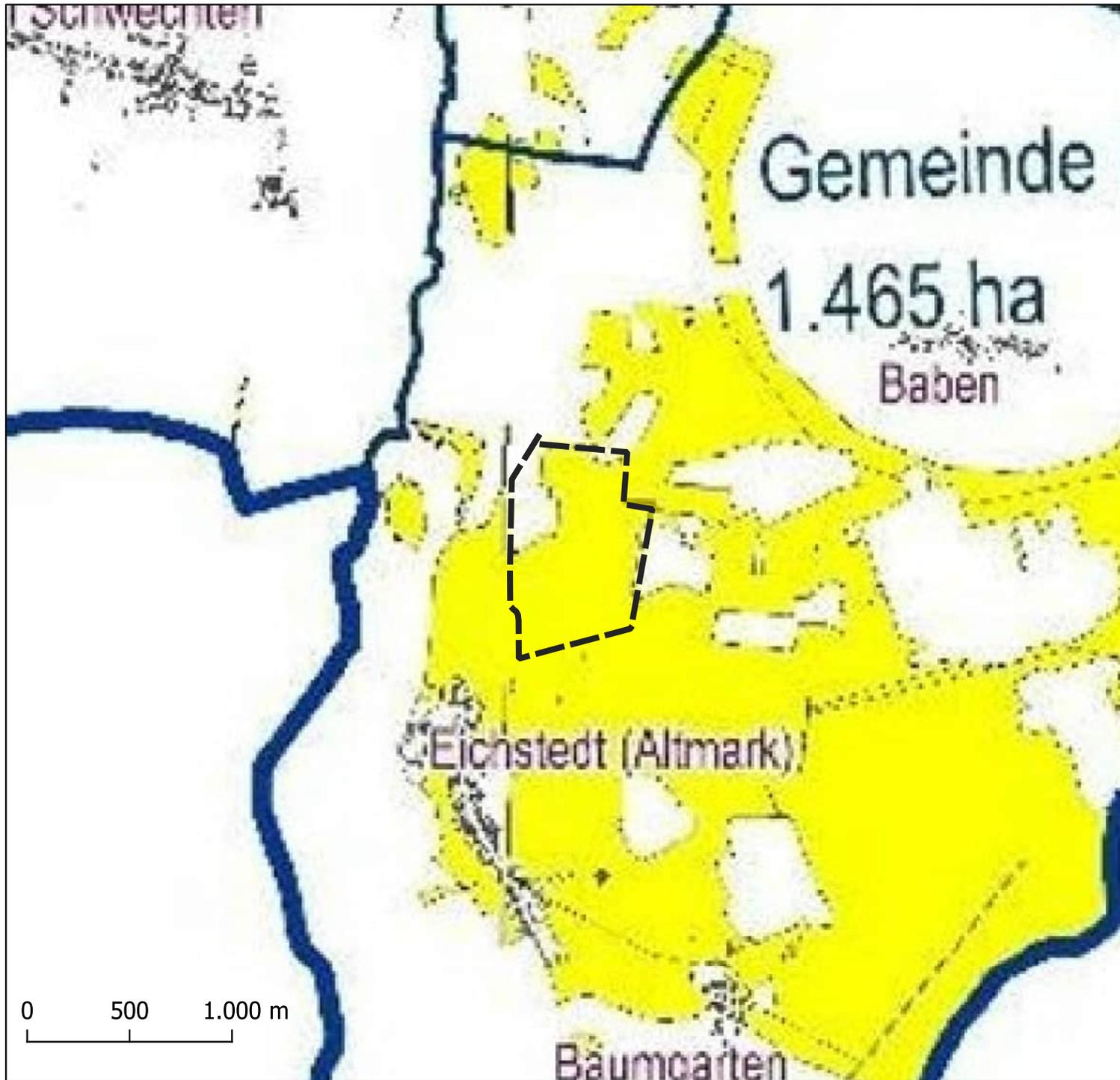
## Boden

### Ackerzahlen landwirtschaftlich genutzter Standorte

-  < 28
-  28 - 33
-  34 - 44
-  45 - 54
-  55 - 75

# Karte Ackerzahlen

Bearbeitungsstand: 20.09.2022

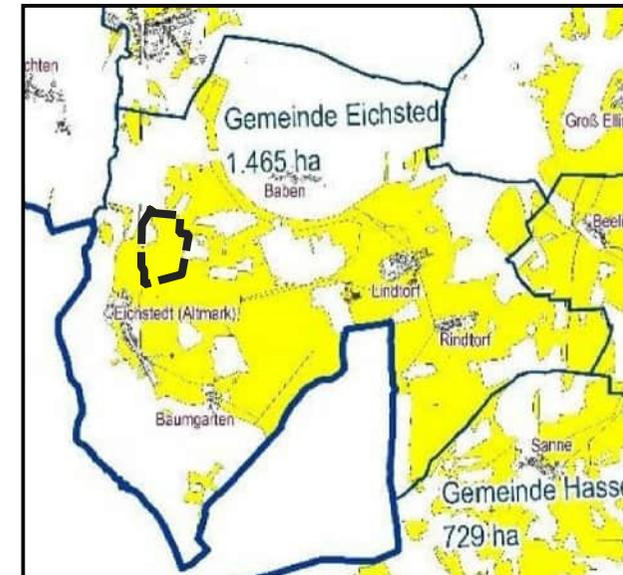


## Legende

 Projektfläche

Quelle: Auszug aus "Abbildung 15: "Restflächen" je Gemeinde (REP Altmark 2021 – 1. Entwurf), eigene Darstellung"

## Übersicht



## Karte Restflächen REP 2021

Bearbeitungsstand: 20.09.2022



## Legende

 Projektfläche

Quelle: Auszug aus "Abbildung 9: Ausschlussstandorte zum Schutz von Boden und Klima, eigene Darstellung"

### Ausschlussbereiche Boden und Klima

 Böden Funktionserfüllung -  
sehr hohes Konfliktpotenzial

 Moorkonflikt

## Karte Ausschlussbereiche Boden und Klima

Bearbeitungsstand: 20.09.2022

Kriterienart	Kategorie	Betroffenheit	Beschreibung
<b>Ausschlussstandorte</b>	<b>Naturschutzfachliche Ausschlussbereiche</b>		
	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG	keine	
	EU SPA (Vogelschutzgebiete Richtlinie 2009/147/EG Art. 3)		
	FFH-Gebiete (Richtlinie 92/43/EWG) in Abhängigkeit des Schutzziels		
	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		
	nicht ausgleichbare gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG	Keine aktuelle Kartierung vorhanden	Nicht zu erwarten Eine Biotoptypenkartierung erfolgt im Verfahren
	flächenhafte Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG	keine	
	Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		
	Kompensationsflächen zum Ausgleich für Eingriffe zum Arten- und Biotopschutz		
	Rast- und Nahrungsgebiete von Vögeln	(-)	Rast- und Nahrungsgebiete von Zug- und Rastvögeln sind auf der Fläche nicht bekannt. Im Genehmigungsverfahren wird es eine Brutvogelkartierung geben, um u.a. das Vorkommen streng geschützter, störungsempfindlicher Arten zu erfassen.
	Biotopverbundflächen (§ 21 BNatSchG)	randlich	Zu einem kleinen Teil (ca. 8 ha) liegt die Projektfläche im Vorbehaltsgebiet „Aufbau ökol. Verbundsystem“ (s. entsprechende Karte oben). Es können dem Biotopverbund unterstützende Maßnahmen auf der Projektfläche vorgesehen werden. Details werden im Bauleitplan-Verfahren geklärt.
Wuchs- und Fundorte besonders streng geschützter Arten nach BNatSchG und der Artenschutzverordnung sowie von Rote Liste 1 und 2-Arten	Keine aktuelle Kartierung vorhanden	Nicht zu erwarten Eine nähere Untersuchung erfolgt im Verfahren.	

Kriterienart	Kategorie	Betroffenheit	Beschreibung
<b>Ausschlussstandorte</b>	im Abstand bis 50 m von der Uferlinie an Bundeswasserstraßen und Gewässern 1. Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar (§ 61 BNatSchG)	keine	
	<b>Raumordnerische Ausschlussbereiche</b>		
	Vorranggebiete für Natur und Landschaft	keine	
	Vorranggebiete für Hochwasserschutz		
	Vorranggebiet für die Wassergewinnung		
	Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung		
	Vorrangstandort Hafen		
	Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe		
	Vorrangstandorte für landesbedeutsame Verkehrsanlagen		
	Vorrangstandort Kultur- und Denkmalpflege		
	Vorrangstandort Zentraler Ort		
	Windeignungsgebiet		
	<b>Forstrechtliche Ausschlussbereiche</b>		
	Sämtliche Waldflächen (gemäß FNP) sowie erforderlicher Abstand zum Wald von 30 m	kein	
	<b>Wasserwirtschaftliche Ausschlussbereiche</b>		
im Abstand bis 50 m von der Uferlinie an Bundeswasserstraßen und Gewässern 1. Ordnung sowie an stehenden Gewässern	keine		
Gewässerrandstreifen (zehn Meter bei Gewässern erster Ordnung und fünf Meter bei Gewässern zweiter Ordnung.)			

Kriterienart	Kategorie	Betroffenheit	Beschreibung	
<b>Ausschlussstandorte</b>	Wasserschutzgebiete	keine		
	Festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete HQ 100			
	Deichschutzstreifen			
	Gewässerausbaugebiet			
	entstehendes Gewässer			
	<b>Denkmalschutzrechtliche Ausschlussbereiche</b>			
	Denkmalgeschützte Garten- und Parkanlagen einschließlich 500 m Puffer	keine		
	<b>Ausschlussstandorte zum Schutz von Boden und Klima</b>			
	Moorböden wegen besonderer Klimarelevanz	keine		
	Böden mit hohem (bzw. laut Abbildung sehr hohem) Konfliktpotenzial (gem. Bodenfunktionsbewertungsverfahren als zentrales Instrument des Bodenschutzplans des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt; kurz: BFBV-LAU)	x	<p>Laut „Abbildung 9: Ausschlussstandorte zum Schutz von Boden und Klima, eigene Darstellung“ des Gesamträumlichen Konzepts „Solar“ für die Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck liegt ein Bereich von ca. 8,5 ha auf Böden mit hohem Konfliktpotenzial (s. entsprechende Karte oben). Eine genaue Beschreibung der Betroffenheit kann noch nicht durchgeführt werden, da uns detaillierte Daten des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens (Kategorisierung) noch nicht vorliegen. Einen Zusammenhang mit dem Ertragspotential ist nicht zu erkennen (s. entsprechende Karte oben).</p> <p>Klärung im Verfahren Möglich ist es auch diesen Bereich für die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu nutzen, um einem eventuellen Konflikt zu umgehen.</p>	

Kriterienart	Kategorie	Betroffenheit	Beschreibung
<b>Beschränkt geeignete Standorte</b>	<b>Raumordnerisch beschränkt geeignete Standorte</b>		
	Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems	randlich	Zu einem kleinen Teil (ca. 8 ha) im Vorbehaltsgebiet „Aufbau ökol. Verbundsystem“ (s. entsprechende Karte oben) Es können dem Biotopverbund unterstützende Maßnahmen auf der Projektfläche vorgesehen werden. Z. B. können an der westlichen Peripherie Gehölzflächen entstehen. Details werden im Verfahren geklärt.
	<b>Vorbehaltsgebiet Erstaufforstung (entfällt im REP Altmark 2021 – 1. Entwurf)</b>	x	Gemäß dem aktuell rechtsverbindlichen REP Altmark 2005 liegt die Projektfläche komplett in einem Vorbehaltsgebiet Erstaufforstung. Der 1. Entwurf des REP Altmark stellt dieses Vorbehaltsgebiet allerdings nicht mehr dar. Es wird dementsprechend davon ausgegangen, dass sich die raumordnerischen Ziele der Region verändert haben, so dass die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaik in diesem Bereich möglich wird.
	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft	keine	
	Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung (entfällt im REP Altmark 2021 – 1. Entwurf)		
	<b>Wasserwirtschaftlich beschränkt geeignete Standorte</b>		
	künstliche Seen	keine	
	<b>Denkmalschutzrechtlich beschränkt geeignete Standorte</b>		
	geschützte Ortsilhouetten (Werben, Arneburg, Kannenberg)	keine	
	Sichtachsen zwischen und zu Denkmälern oder archäologischer Denkmale (u.a. Kirchen, Mühlen, Einzeldenkmale, sichtbare Bodendenkmale)	Betroffenheit noch nicht geklärt	In den umliegenden Siedlungsgebieten sind entsprechende Baudenkmäler vorhanden. Eine Beeinträchtigung wertvoller Sichtachsen kann momentan noch nicht ausgeschlossen werden. Im Verfahren wird aus diesem Grund eine Sichtfeldanalyse gefordert werden.

Kriterienart	Kategorie	Betroffenheit	Beschreibung
<b>Positivkriterien</b>	<b>Geeignete Standorte</b>		
	Stark versiegelte Flächen	keine	
	Beeinträchtigte Flächen (Flächen, deren Lebensraumfunktion erheblich beeinträchtigt ist (z. B. durch Stoffeinträge, Lärm oder durch Zerschneidung geprägte Flächen))	x	Die Projektfläche befindet sich auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Eine entsprechende Vorbelastung durch Stoffeinträge wie Dünger und Pflanzenschutzmittel ist gegeben. Ebenfalls stellt die unmittelbar angrenzende Bahntrasse eine prägende Nutzung dar. Laut EEG stellen Infrastrukturlinien einen prädestinierten Standort dar (200 m-Korridor).
	Überprägte Flächen Konversionsflächen	keine	