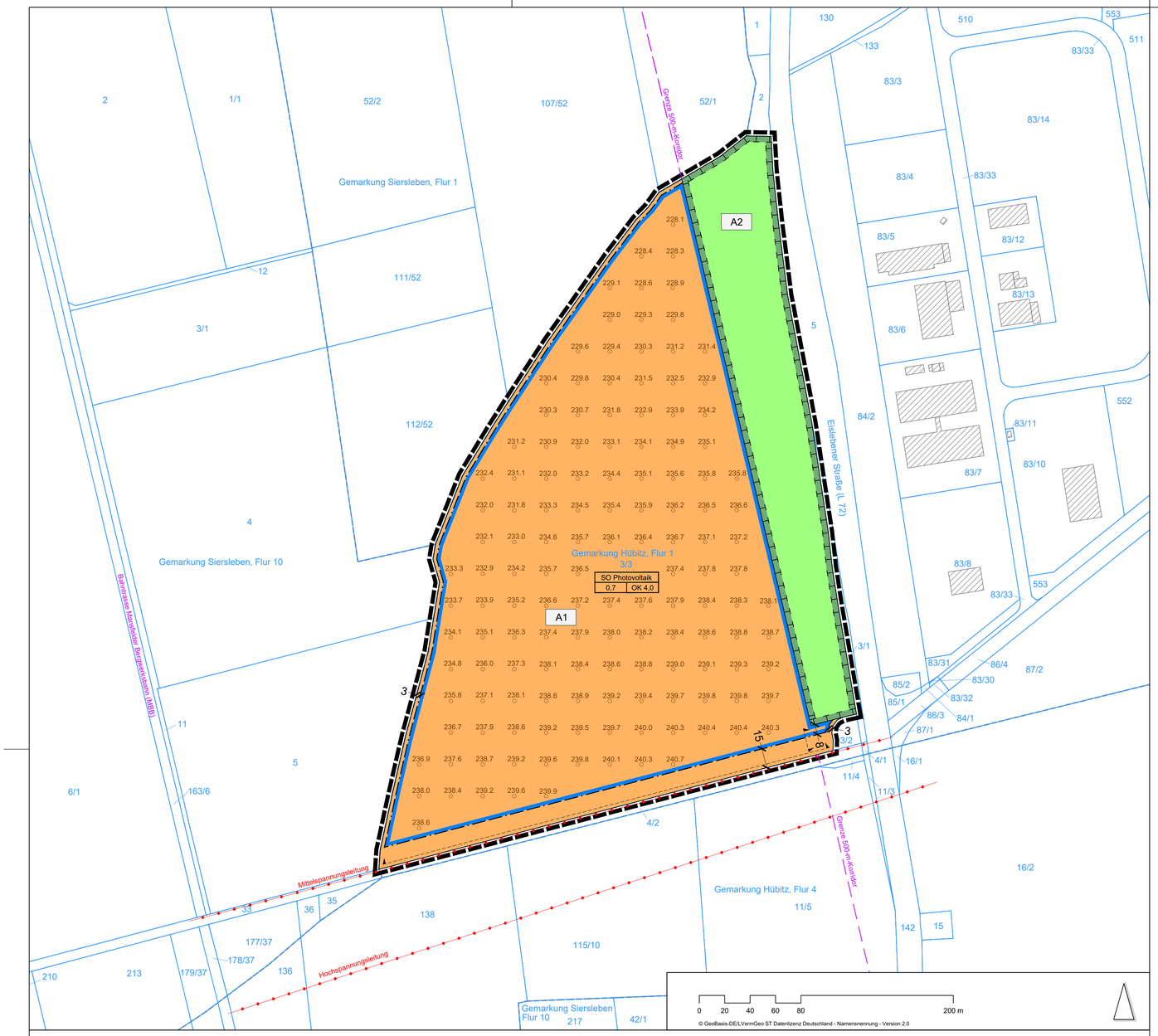


Planteil A

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

   SO Photovoltaik — sonstiges Sondergebiet "SO Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16-21a BauNVO)

   OK 4,0 — maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter

   GRZ 0,7 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

   Baugrenze

4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

   Einfahrtsbereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

   private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

   Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

   Bezeichnung der Maßnahmen

   A1 — Entwicklung eines extensiven Grünlands durch Selbstbegrünung

   A2 — Anlage eines Blühstreifens

7. sonstige Planzeichen

   Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

   12 — Bemaßung in Meter

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen

   Erläuterung der Nutzungsschablone

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

   bauliche Anlagen (Bestand)

   Flurgrenze

   Flurstücksgrenze

   83/4 — Flurstücksnummer

   Höhenbezugspunkt (Geländehöhe ü. NHN im DNHN2016)

   Hoch-/Mittelspannungsleitung oberirdisch

   Abstandsmarke 500 Meter zum Schienenweg der Mansfelder Berwerksbahn (ab Außenkante)

Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB Abs. 1 und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art, bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzeinspeise-stationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) mit 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist mit maximal 4,0 Meter festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt über Normalhöhennull (NHN) gemäß Planeinschrieb. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlage für technische Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, z.B. Antennen, Lüfter und Kameramasten, ist bis zu einer Gesamthöhe von 5 Metern über Bezugspunkt zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.

4.2 A1 - Entwicklung, Pflege und Erhalt eines extensiven Grünlands durch Selbstbegrünung
Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets ist zwischen und unter den Solarmodulen durch Selbstbegrünung ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Boden ist vor der Intiierung zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

4.3 A2 - Anlage eines Blühstreifens entlang der Gehölzstruktur im Osten der Anlage
Innerhalb der privaten Grünfläche ist auf 2,44 Hektar durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

4.4 V-AFB3 - integrierte Strukturaufwertung für die Feldlerche und weitere Bodenbrüter des Offenlandes
Zur Vermeidung des Verlustes von Feldlerchenrevieren sind 2 Teilbereiche von 30 x 30 Meter (900 Quadratmeter) von Überständerung durch Solarmodule freizulassen. Die Freihaltebereiche müssen in einer Entfernung von 60 Meter zu bestehenden oder geplanten Vertikalstrukturen errichtet und ebenfalls als extensive Brachfläche (analog A1) entwickelt und gepflegt werden. Die Freihaltebereiche werden nicht als Grünflächen festgelegt, sondern können in dem im Umweltbericht ausgewiesenen Bereich durch die Technische Planung eingerichtet werden.
Die Flächen dürfen nicht befahren, als Lagerfläche genutzt oder eingezäunt werden. Das Mahdgut ist von den betreffenden Flächen zu entfernen.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

5. Einfriedungen

Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 Meter über Geländeniveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 Zentimetern zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des sonstigen Sondergebiets ist nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(I) **Denkmalschutz**

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 9 Abs. 3 DSchG ST durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

(II) **Pflegekonzept des extensiven Grünlands (A1)**

Das Pflegekonzept sieht eine jährliche, ein- bis zweimalige Mahd vor. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Der Mindestabstand von 15 Zentimetern zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten. Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.

Zur Pflege des Grünlands eignet sich eine Mahd in den Monaten Oktober bis Februar, die aus Gründen des Artenschutzes möglichst gestaffelt erfolgen sollte. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG erfüllt werden.

Hinweis:

Im Bereich der Modulunterkanten ist aus Brandschutzgründen abseits des beschriebenen Pflege- und Entwicklungskonzeptes eine Mahd in einem ca. 0,5 Meter breiten Streifen zulässig, sofern die Wuchshöhe die Modulunterkanten erreicht hat und diese zu verschatten beginnt. Ist dieser Entwicklungsstand bereits innerhalb der Hauptreproduktionszeiten (01.03. bis 15.08.) erreicht, so ist durch eine vorherige artenschutzfachliche Kontrolle seitens des ausführenden Betriebes sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

(III) **Pflegekonzept des Blühstreifens (A2)**

Als Ansaat ist eine standortangepasste Regiosaatgutmischung zu verwenden, die vor allem Arten der Feldraine und Säume (z.B. Flockenblume, Wegwarte, Kornblume, Hornklee, Waldengelwurz, Wilde Möhre) beinhalten soll.

Der Blühstreifen ist ein- bis zweimal im Jahr durch eine Mahd oder durch Beweidung zu pflegen. Eine Mahd sollte im besten Fall nicht während der Mahd des extensiven Grünlands unter und zwischen den Photovoltaik-Modulen (A1) stattfinden, sondern zeitlich versetzt. Auch sollten Stauden und Gräser zum Teil über den Winter stehen bleiben. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Der Mindestabstand von 15 Zentimetern zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten. Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.

(IV) **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:

V-AFB1 Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von im Offen- und Halboffenland brütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 01.09. und 28.02. einzuordnen. Ist aus bautechnischen/vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 01.09. und 28.02. nicht möglich, ist die Maßnahme V-AFB2 umzusetzen.

V-AFB2 Flächenfreigabe durch ökologische Baubegleitung vor Baubeginn

Sollte aus technischen- oder vergaberechtlichen Gründen die Einhaltung von V-AFB1 nicht gewährleistet werden können, so sind zwischen 01.03. und 31.08. (Hauptbrutzeit von Vögeln) die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (öBB) zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des bebaubaren Bereichs befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

Über entsprechende Bewirtschaftung kann die Fläche für Brutvögel unattraktiv gestaltet werden, um Vogelbruten innerhalb des Plangebietes bis zum Baubeginn zu unterbinden. Dies kann ab dem Satzungsbeschluss erfolgen oder ab Februar des Jahres, welches für den Bau angesetzt wird.

V-AFB3 integrierte Strukturaufwertung für die Feldlerche und weitere Bodenbrüter des Offenlandes

Siehe 4.4 unter I.

Das Pflegekonzept entspricht dem der Maßnahme A1.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Gerbstedt hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.

   Gerbstedt, ... Siegel .....
   Döring, Bürgermeister

2. Die Genehmigung der Satzung wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... mit AZ ..... erteilt.

   Gerbstedt, ... Siegel .....
   Döring, Bürgermeister

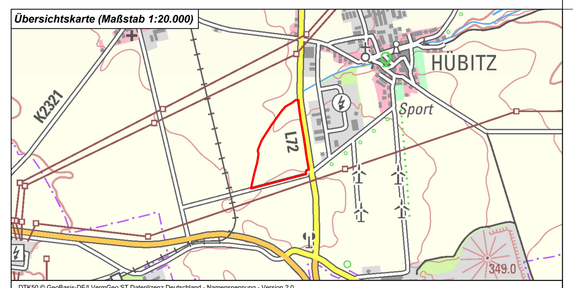
3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom ..... übereinstimmt.

   Ausgefertigt, Gerbstedt, ... Siegel .....
   Döring, Bürgermeister

4. Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

   Gerbstedt, ... Siegel .....
   Döring, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:20.000)



DTK50 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
"Solarpark Hübitz Nr. 3"

gesetzliche Grundlagen 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.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150).

Vorhabenträger

ENERTRAG SE
Gut Dauerthal, 17291 Dauerthal
fon (039854) 6459-0 email enertrag@ENERTRAG.com

planaufstellende Kommune

Einheitsgemeinde Stadt Gerbstedt
Markt 1, 06347 Gerbstedt
fon (034783) 610 email info@stadt-gerbstedt.de

Entwurfsverfasser büro.knoblich GmbH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin
fon (03423) 75860-0 email info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89.UTM-32N
Landkreis: Mansfeld-Südharz
Gemarkung: Hübitz, Flur 1
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Gerbstedt
Flurstück: 3/3

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	24.06.24	Ley	
Bearb.	04.02.25	Ley	
Gepr.	04.02.25	Kno	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hübitz Nr. 3"

Vorentwurf

Projektnr.: 24-006
Phase: Vorentwurf
Plan-Name: 20250204_VE_BK.pdf
Plan-Maße: 841 mm x 594 mm
Maßstab 1:2.000
Blatt 1 ***Bl.***