



Planteil B

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB und § 11 BauNVO)**
 - 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-/Netzeinspeisestations, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

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

III. 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.

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

- Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
- A1 - Entwicklung, Pflege und Erhalt eines extensiven Grünlands durch Selbstbegründung
Innerhalb des sonstigen Sondergebiets ist zwischen und unter den Solarmodulen durch Selbstbegründung ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
Der Boden ist vor der Intierung zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

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

1. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

- Baubedeutende Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Abschluss der Bautätigkeit ist der Boden zwischen, unter und randlich der Solaranlage zu lockern (siehe A1).
Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG z.B. Altlasten, organoleptische Auffälligkeiten, Abfälle u.A. besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 31 sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.
Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Verdeutigung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerfen.
Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.
Baubedeutige Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.
Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

2. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers

- Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

3. Maßnahmen zur Umgang mit Schadstoffen

- Während des Betriebes der Photovoltaikanlage ist mit Schadstoffen entsprechend der in V1 und V2 genannten Hinweise zum Bodenschutz sorgsam umzugehen. Zur Pflege der Module ist ebenfalls auf den Einsatz von Chemikalien zu verzichten.

4. Maßnahmen zur Verhinderung von Verkarbunkturen

5. Maßnahmen zur Verhinderung von Verkarbunkturen

6. Maßnahmen zur Verhinderung von Verkarbunkturen

7. sonstige Planzeichen

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

Bemaßung in Meter

Art der baulichen Nutzung

Erläuterung der Nutzungsschablone

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

bauliche Anlagen (Bestand)

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnr.

Höhenbezugspunkt (Gelände Höhe ü. NHN im DHNN2016)

Hoch-/Mittelspannungsleitung oberirdisch

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

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 Brutabilität vor boden- oder gehölzbrütenden Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist mit dem Baubeginn bis zur Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls erfolgt die Freigabe der Fläche durch die öBB nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle. Alternativ kann die Fläche trotz Brutaktivität eingeschränkt freigeben. In diesem Fall kann in brutfreien Abschnitten und mit einem durch die öBB verordneten Abstand zu Brutsitzen mit dem Bau begonnen werden.

Um Brutaktivität innerhalb des Plangebiets bis zum Baubeginn möglichst zu unterbinden, kann die Fläche so bewirtschaftet werden, dass sie für Brutvögel unattraktiv ist. Beispielsweise kann die Fläche als Schwarzwalde belassen oder in der Hauptbrutzeit regelmäßig kurz abgemäht werden.

M1 - Extensivierung von Intensivacker für Bodenbrüter (Felderche) - externe Kompensation

Auf dem Flurstück 28, Flur 3 der Gemarkung Augsdorf (nachstehende Abb. links) oder dem Flurstück 103/43, Flur 9 der Gemarkung Siersleben (nachstehende Abb. rechts) ist Ackerfläche auf mindestens 1,0 Hektar ein extensives Grünland zu überführen. Dabei ist ein Abstand von mindestens 50 Metern zu umliegenden Gebäuden und Gehölzbeständen einzuhalten.

Als Ansatz ist gebietsheimisches regiozertifiziertes Saatgut mit mindestens 30 Prozent Anteil an Wildblumenarten (z.B. FLL RSM Regio, UG5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Der Einsatz von Düng- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Das Mahdut ist von der Fläche zu entfernen. Alle 3 Jahre ist im Zeitraum Dezember bis Februar eine einmalige leichte Grundbodenbearbeitung durchzuführen (Umbroden, Auflockern des Oberbodens). Die Maßnahmenfläche darf innerhalb der Bruttzeit der Felderche (sensibler Zeitraum: März bis August) regular nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Die Maßnahmenfläche ist hinsichtlich artsspezifischer Anforderungen der Felderche entsprechend folgender Maßgaben zu pflegen:

- der jährliche Mahd oder Beweidung erfolgt zwischen Anfang September und Februar (nach Beendigung der Reproduktionszeit der Bodenbrüter),
- der Mindestabstand von 15 Zentimetern zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd einzuhalten
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten

Lage der Flurstücke, die für die Umsetzung der Maßnahme M1 vorgehalten werden (blau, DTK50 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0):

Verfahrensvermerk

Katastervermerk: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur

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

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

Gerbstedt, Siegel Döring, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:20.000)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs *Solarpark Hübitz Nr. 3*

gesetzliche Grundlagen Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025 geändert.

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

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert.

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

Vorhabenträger

ENERTRAG SE Gut Dauerthal, 17291 Dauerthal fon (09854) 6459-0 email enertrag@ENERTRAG.com

planaufstellende Kommune

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

Entwurfsvorfasser

büro.knoblich® Zur Mulde 25, 04586 Zschepplin fon (03423) 75860-0 email info@bk-landschaftsarchitekten.de