

<b>Planteil A</b>		
<b>Planzeichenerklärung gemäß PlanZV</b>		
I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB		
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	sonstiges Sondergebiet "SO Photovoltaik" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, §§ 16-21a BauNVO)	maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter	
4,0	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	
0,7	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 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)	
A1	Bezeichnung der Maßnahmen	
A2	Entwicklung eines extensiven Grünlands durch Selbstbegrünung	
	Anlage eines Blühstreifens	

## 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/Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 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 (NNH) 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.
- 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.
- 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 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 Intierung zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.
  - 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. Die Ansaat hat als Herbstaussaat zu erfolgen (August bis September). Im 1. Jahr ist eine Entwicklungspflege zu gewährleisten. Erforderlichenfalls ist an Kahlstellen die Ansaatmischung erneut auszubringen.

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

- 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 Kleimierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des sonstigen Sondergebiets ist nicht zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

### III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz**

Das Vorhaben bedarf einer einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG-LSA. Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung (Art und Weise der Errichtung) zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, ist den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz (Magnetometerdokumentation im Bereich der Modulfläche mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation sowie ein 1. Dokumentationsabschnitt mit Oberbodenaufnahme in einem repräsentativen Raster im Bereich von Zuwegungen, Trafostationen, etc.) voranzustellen.

Bei Bodeneingriffen für interne Verkabelungen, Zuleitungen, Zaunsetzungen etc. wird gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine bauleitende archäologische Dokumentation erforderlich.

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.
- Pflegekonzept des extensiven Grünlands (A1)**

Das Pflegekonzept sieht eine jährliche, ein- bis zweimalige Mahd/Beweidung vor. 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. Alternativ ist die Möglichkeit der extensiven Beweidung anstelle der Mahd zulässig.

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.
- Pflegekonzept des Blühstreifens (A2)**

Als Ansaat ist gebietsheimisches regiozertifiziertes Saatgut mit mindestens 30 % Anteil an Wildblumenarten des Ursprungsgebietes 5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden. Der Blühstreifen ist ein- bis zweimal im Jahr durch Mahd oder Beweidung zu pflegen. Eine Mahd sollte nicht während der Mahd des extensiven Grünlands innerhalb des SO Photovoltaik (A1) stattfinden, sondern zeitlich versetzt. Auch sollten Stauden und Gräser zum Teil über den Winter stehen bleiben. 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 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

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

### M1 - Extensivierung von Intensivacker für Bodenbrüter (Feldlerche) - 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 in ein extensives Grünland zu überführen. Dabei ist ein Abstand von mindestens 50 Metern zu umliegenden Gebäuden und Gehölzbeständen einzuhalten.

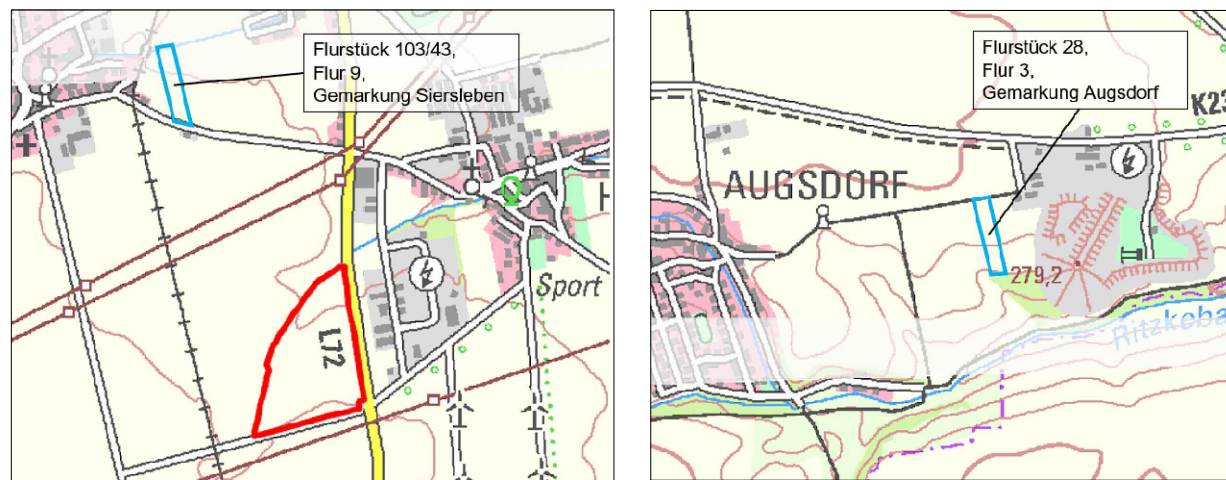
Als Ansaat ist gebietsheimisches regiozertifiziertes Saatgut mit mindestens 30 Prozent Anteil an Wildblumenarten (z.B. FLL RSM Regio, UG5 - Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Alle 3 Jahre ist im Zeitraum Dezember bis Februar eine einmalige leichte Grundbodenbearbeitung durchzuführen (Umbrechen, Auflockerung des Oberbodens). Die Maßnahmenfläche darf innerhalb der Brutzeit der Feldlerche (sensibler Zeitraum: März bis August) regulär nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Die Maßnahmenfläche ist hinsichtlich artspezifischer Anforderungen der Feldlerche entsprechend folgender Maßgaben zu pflegen:

- die 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, DTK90 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0)



### (V) Grünordnerische Vermeidungsmaßnahmen

#### V1 - Schutz des Bodens

Baubedingte 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 Solarmodule zu lockern (siehe A1).

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG z.B. Altlasten, organoleptische Auffälligkeiten, Abfälle u.Ä. 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 Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18300 „Erarbeiten“ sowie DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubedingte 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.

#### V2 - 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.

#### V3 - 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.

## Verfahrensvermerke

**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.

- ..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- 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
- Die Genehmigung der Satzung wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... mit AZ ..... erteilt.
- Gerbstedt, ..... Siegel ..... Döring, Bürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom ..... übereinstimmt.
- Ausgefertigt, Gerbstedt, ..... Siegel ..... Döring, Bürgermeister
- 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

<b>Übersichtskarte (Maßstab 1:20.000)</b>	
DTK90 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0	
..... Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ..... "Solarpark Hübitz Nr. 3"	
<b>gesetzliche Grundlagen</b> 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.	
Bauordnungsverordnung 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.	
<b>Vorhabenträger</b>	ENERTRAG SE Gut Dauerthal, 17291 Dauerthal fon (039854) 6459-0 email enertrag@ENERTRAG.com
<b>planaufstellende Kommune</b>	Einheitsgemeinde Stadt Gerbstedt Markt 1, 06347 Gerbstedt fon (034783) 610 email info@stadt-gerbstedt.de
<b>Entwurfsverfasser</b>	büro knoblich LANDSCHAFTSARCHITECTEN Zur Mulde 25, 04838 Zschepplin fon (03423) 75860-0 email info@bk-landschaftsarchitekten.de
<b>Lagebezug:</b> ETRS89, UTM-32N	<b>Höhenbezug:</b> DHHN 2016
<b>Landkreis:</b> Mansfeld-Südharz	<b>Gemeinde:</b> Gerbstedt
<b>Gemarkung:</b> Hübitz, Flur 1	<b>Flurstück:</b> 3/3
<b>Datum</b>	<b>Name</b>
<b>Gez.</b> 24.06.24	<b>Ley</b>
<b>Bearb.</b> 14.10.25	<b>Ley</b>
<b>Gepr.</b> 14.10.25	<b>Kno</b>
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hübitz Nr. 3"</b>	
<b>Entwurf</b>	
<b>Projektnr.:</b> 24-006	<b>Plan-Name:</b> 20251014_E_BK.pdf
<b>Phase:</b> Entwurf	<b>Plan-Maße:</b> 970 mm x 594 mm
	<b>Maßstab</b> 1:2.000
	<b>Blatt</b> 1