

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "SOLARPARK POLLEBEN"

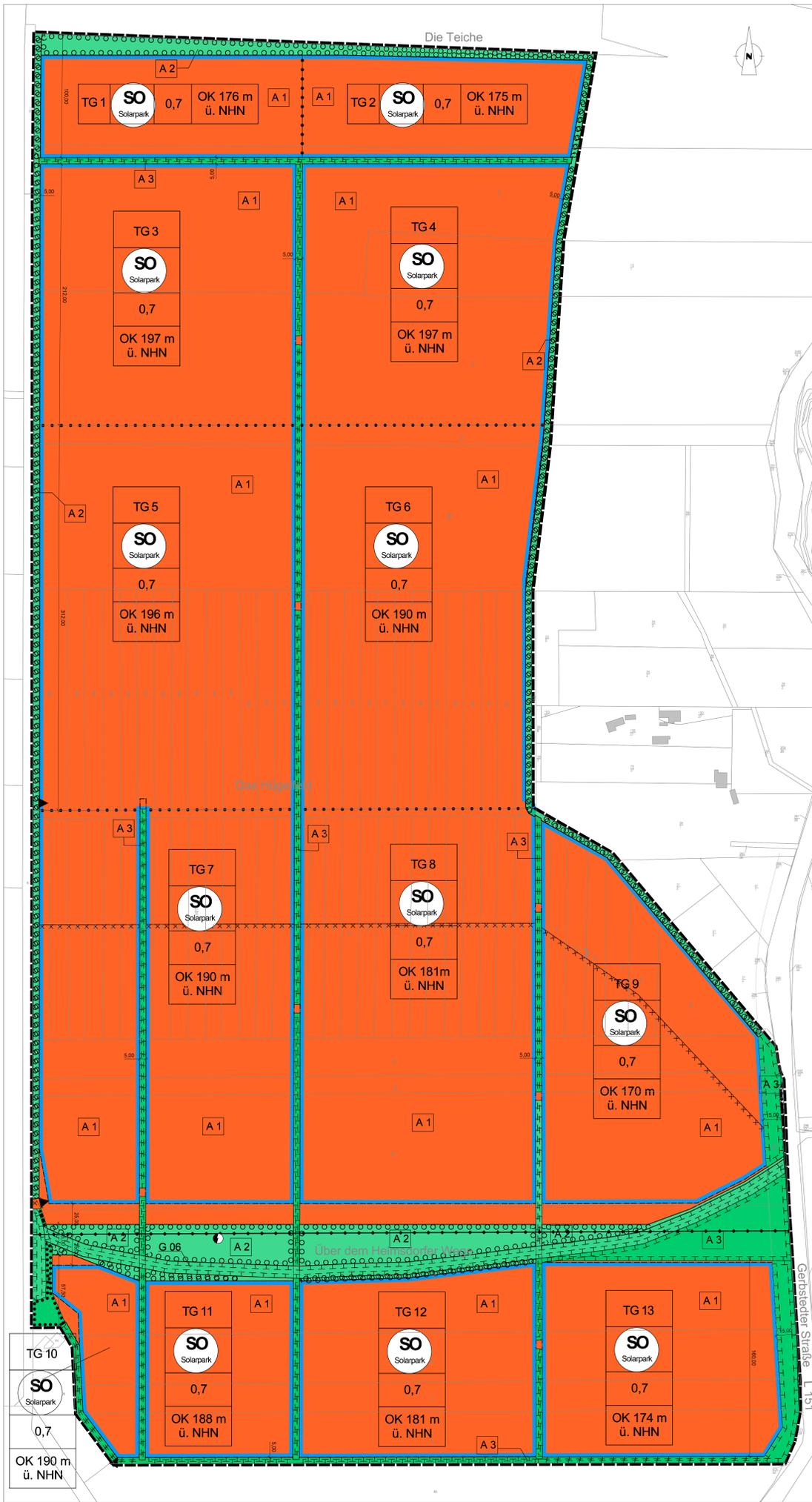
## SATZUNG DER LUTHERSTADT EISLEBEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „SOLARPARK POLLEBEN“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Lutherstadt Eisleben die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Solarpark Polleben“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 30.11.2021. Die erstmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben am 18.12.2021 erfolgt.  
Lutherstadt Eisleben, den  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 29.12.2022 bis zum 31.01.2023 stattgefunden. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, am  
Lutherstadt Eisleben, den  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durch Anschreiben vom 20.12.2022 erfolgt.  
Lutherstadt Eisleben, den  
Der Bürgermeister
- Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Lutherstadt Eisleben, den  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ergänzend wurden die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, am  
Lutherstadt Eisleben, den  
Der Bürgermeister
- Die formelle Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durch Anschreiben vom erfolgt.  
Lutherstadt Eisleben, den  
Der Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft.  
Lutherstadt Eisleben, den  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.  
Lutherstadt Eisleben, den  
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt.  
Lutherstadt Eisleben, den  
Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Solarpark Polleben“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben 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. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.  
Lutherstadt Eisleben, den  
Der Bürgermeister

## TEIL A PLANZEICHNUNG



### KARTENGRUNDLAGE

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, A18-38915-2009-14] (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

### 3.6. Artenschutzfachliche Maßnahme - Vergrünungsbaubegleitung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln ist eine Bauzeitenbeschränkung vorzunehmen, d.h. die Umsetzung der Maßnahme hat außerhalb des Zeitraumes 01. April bis 31. August zu erfolgen. Falls sich aus bautechnologischen oder sonstigen Gründen eine Projektumsetzung innerhalb des o.g. Zeitraumes erforderlich macht, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Dazu sind die betroffenen Flächen nochmals auf das Vorliegen von Verbotstatbeständen zu untersuchen und bei Bedarf geeignete Maßnahmen festzulegen. (Umsetzung gemäß Anlage 1 zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

### 3.7. Artenschutzfachliche Maßnahme - Ökologische Baubegleitung

Grundsätzlich ist für den Zeitraum der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung vorzunehmen. Sämtliche Arbeiten sind von qualifizierten Fachbüros durchzuführen. (Umsetzung gemäß Anlage 1 zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

### Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil der Planunterlagen (wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Der Grünordnungsplan sowie der Lageplan externe Maßnahme A4 sind als Teil C Bestandteile der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Solarpark Polleben“.

### Hinweise

#### Denkmalpflege und Archäologie

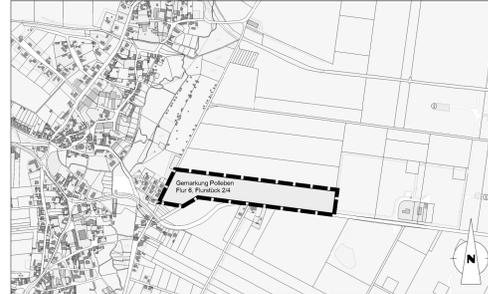
Die geplanten Baumaßnahmen bedürfen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 5 DenkSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege befindet sich im Untersuchungsraum gemäß § 2 DenkSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal (Hügelgräber - Jungsteinzeit, Befestigung - Vorrömische Eisenzeit, Siedlung - Bronzezeit). Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im Umfeld der geplanten Maßnahme (Gräberwerk - und, Körpergräber - Jungsteinzeit, Siedlung - Jungsteinzeit, Brandbestattungen - Bronzezeit, Siedlung - Bronzezeit).

Aus facharchäologischer Sicht muss der Baumaßnahme ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz (Magnetometrierprospektion mit Bodenaufschüssen für Referenzdokumentation) vorgeschaltet werden. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann. Die Dokumentation wird durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchgeführt.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

### Externe Ausgleichsfläche - östlich Polleben

Ausgleichsmaßnahme A4



### KARTENGRUNDLAGE

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
© GeoBasis-DE / LVermGeo 2023

## PLANZEICHEN

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)	
<b>SO</b> Solarpark	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Solarpark
<b>TG 1</b>	Teilgebiet (TG)
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)	
<b>0,7</b>	Grundflächenzahl
<b>OK 194 m ü. NHN</b>	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
<b>Baugrenze</b>	Baugrenze
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
<b>Einfahrt</b>	Einfahrt
<b>GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
<b>Grünflächen</b>	Grünflächen
<b>SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
<b>A 1</b>	Maßnahmebote A1 bis A3 lt. textlicher Festsetzungen
<b>G 06</b>	Gewässerbau, Graben - Maßnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneueordnung und Forsten Süd im Rahmen des Flurbereinigerfahrens Polleben 611-46 MSH 232 (nachrichtliche Übernahme)
<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
<b>110 kV-Leitung oberirdisch (nachrichtliche Übernahme)</b>	110 kV-Leitung oberirdisch (nachrichtliche Übernahme)
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets</b>	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
<b>Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Kennnummer 15087130108060, Verdachtsfläche mit Bodenversauerung durch Wasser/ nachrichtliche Übernahme)</b>	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Kennnummer 15087130108060, Verdachtsfläche mit Bodenversauerung durch Wasser/ nachrichtliche Übernahme)
<b>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone gemäß § 24 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (20 m Abstand zum Fahrbandrand)</b>	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone gemäß § 24 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (20 m Abstand zum Fahrbandrand)

### Erläuterungen der Nutzungsschablone

<b>Teilgebiet (TG)</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
<b>Grundflächenzahl</b>	
<b>Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß</b>	

## TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1.1 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt.  
1.2 In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:
  - Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Stromerzeugung sowie
  - Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafostationen und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalteinrichtungen,
  - Anlagen zur Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,3 m. Die Einfriedung hat so zu erfolgen, dass ein Abstand zwischen Unterkannte Zaun und Geländeoberkante von mindestens 15 cm vorhanden ist.
- Rückbauverpflichtung**  
Nach Beendigung der Einspeisung hat innerhalb eines Zeitraumes von maximal 12 Monaten der vollständige Rückbau der Photovoltaikfreiflächenanlagen, inklusive aller Nebenanlagen zu erfolgen, so dass danach die Fläche wieder für die ackerbauliche Nutzung zur Verfügung steht.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1 Ausgehend von der vorhandenen Geländeoberfläche sind die Photovoltaikfreiflächenanlagen so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkannte der Photovoltaikmodule von 0,8 m nicht unterschritten wird.  
2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.  
2.3 **Fläche für Nutzungsbeschränkungen**  
Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gekennzeichneten Bereichs dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**  
3.1 **Ansaat eines artenreichen Grünlandes unter und zwischen der PV-Anlage (A1)**  
Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Flächen ist arten- und blütenreiches Grünland unter Verwendung von gebietsheimischem, regionalem Saatgut zu initiieren. Die Pflege der Grünlandfläche ist mittels einer extensiven Schafbeweidung (zulässig ist max. 1 GVE/ha) vorzusehen. Die Beweidung ist rotierend über die Teilflächen des Geltungsbereiches in Abhängigkeit des Aufwuchses durchzuführen. Alternativ dazu ist auch eine 2 schürige Mahd (Juni und September) zulässig. In Abhängigkeit des Aufwuchses aus der Ackerflora ist in den ersten beiden Jahren ggf. eine 4 schürige Mahd notwendig. Die Umsetzung erfolgt gemäß den Ausführungshinweisen im Grünordnungsplan (Planteil C).  
3.2 **Ansaat eines artenreichen Grünlandes außerhalb der PV-Anlage (A2)**  
Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Flächen ist arten- und blütenreiches Extensivgrünland unter Verwendung von gebietsheimischem, regionalem Saatgut zu initiieren. Die Pflege der Grünlandfläche ist mittels 1 bis 2 schüriger Mahd oder einer extensiven Schafbeweidung (zulässig ist max. 1 GVE/ha) vorzusehen. Die Beweidung ist rotierend über die Teilflächen des Geltungsbereiches in Abhängigkeit des Aufwuchses durchzuführen. Alternativ dazu ist auch eine 2 schürige Mahd (Juni und September) zulässig. In Abhängigkeit des Aufwuchses aus der Ackerflora ist in den ersten beiden Jahren ggf. eine 4 schürige Mahd notwendig. Die Umsetzung erfolgt gemäß den Ausführungshinweisen im Grünordnungsplan (Planteil C).  
3.3 **Anlage von Schutzhecken/Strauhecken (Strauhecke) (A3)**  
Innerhalb der mit A3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 4-reihige Strauhecken mit einem Pflanzabstand von 1,2 x 1,2 m anzulegen. Die Unterbrechung der Heckenstrukturen für Wartungswege ist zulässig. Zur Anwendung kommt hierbei autochthones Pflanzgut (Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland) der Qualität: Strauch 60-100 cm. Eine Auswahl aus mindestens 10 unterschiedlichen Sträuchern ist für die Herstellung der Heckenstrukturen zu wählen. Die Umsetzung erfolgt gemäß den Ausführungshinweisen im Grünordnungsplan (Planteil C).  

<i>Acer campestre</i>	Feldhorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenröhchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Hecken-Kirsche
<i>Prunus padus ssp. padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Eisig-Rose
<i>Rosa agrestis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Hundler
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
- Ausgleichsmaßnahmen A 4 - Förderung des Feldhamsters durch Extensivierung und Steuerung der landwirtschaftlichen Nutzung**  
Die Umsetzung der Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgt in der Gemarkung Polleben, Flur 6, Flurstück 2/4 auf einer Gesamtfläche von ca. 6,3 ha.  
Die mit A4 gekennzeichneten Flächen werden für die Besiedlung der Art (Eigenbesiedlung oder Umsetzung von anderen Flächen) bereitgestellt, so dass durch die langfristige Sicherung ein dauerhafter Lebensraum entsteht. Die Umsetzung erfolgt gemäß den Ausführungshinweisen im Grünordnungsplan (Lageplan externe Maßnahme A4) sowie Anlage 1 zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.
- Artenschutzfachliche Maßnahme - Kontrolle auf Vorkommen des Feldhamsters**  
Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Vorfeld auf Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters zu untersuchen.  
Hierzu sind mindestens 3 Begutachtungen im Zeitraum Mitte April bis Ende Mai vorzunehmen, wobei die Abschlusskriterien, je nach Vorkommen, Mitte Ende Mai vorliegen muss. Aufgefunden Individuen sind aus dem Baufeld auf eine hamstergeeignete Kultur in einem Abstand von min. 500 m zu verbringen. Aufgrund der beginnenden Fortpflanzungsperiode muss der Fang Ende Mai abgeschlossen sein.  
Alternativ ist eine Erfassung ab Juni ebenfalls nach o.g. Kriterien möglich, wobei auf Grund der Jungenaufzucht eine Umsiedlung dann erst nach dem 25.08. erfolgen kann (Umsetzung gemäß Anlage 1 zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).

## LAGE IM RAUM



**LUTHERSTADT EISLEBEN**  
Markt 1  
06295 Lutherstadt Eisleben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29  
"Solarpark Polleben"

<b>Planverfasser:</b> Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	<b>Maßstab:</b> 1 : 1 500	<b>Entwurf:</b> August 2023
--	------------------------------	--------------------------------