

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. **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 „Photovoltaikanlage“ festgesetzt.
- 1.2 In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:
- Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Stromerzeugung sowie
 - Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalteinrichtungen,
 - Anlagen zur Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,5 m. Die Einfriedung hat so zu erfolgen, dass ein Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante von mindestens 15 cm vorhanden ist.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
- Ausgehend von dem festgesetzten Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen sind die Photovoltaikfreiflächenanlagen so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Photovoltaikmodule von 0,8 m nicht unterschritten wird. (nachrichtlich: die Geländehöhe befindet sich auf 167 m ü. NHN).
3. **Überbaubare Grundstücksflächen**
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.
4. **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB)**
- Der vorhandene Baum-Strauchbestand innerhalb des festgesetzten Erhaltungsgebots gemäß Planeintrag ist in seiner Struktur dauerhaft zu erhalten.
5. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)**
- 5.1 Pflanzgebot: Entwicklung einer Strauchpflanzung gemäß Planeintrag
- Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Planeintrag, Pflanzliste „Gebiets eigene Gehölze Sachsen-Anhalt“ Vorkommensgebiet (VKG) 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“
- Qualitäten: Sträucher, 3 mal verpflanzt/ 3-5 Triebe/ Höhe 60-100 cm
- 5.2 Zwischen und unter den Modultischen
- Auf allen SO-Flächen ist zur Entwicklung von Grünland eine standortgerechte Gräser-/Kräutermischungen aus zertifizierter gebiets eigener Herkunft anzusäen. Zwischen den Modultischen wird mesophiles Grünland, unter den Modultischen extensives Grünland entwickelt.
- Für die geplanten Einsaaten ist ein entsprechend ausgewogenes Verhältnis von Unter- und Obergräsern sowie charakteristischen Kräutern zu wählen, wobei nachweislich gebiets eigenes Saatgut gesicherter Herkünfte zu verwenden ist (hier Produktionsraum 3 – Mitteldeutsches Flach- und Hügelland, Ursprungsgebiet 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland). Entsprechende Nachweise sind zu Kontrollzwecken aufzubewahren.
6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
- 6.1 Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und Zauneidechsen
- Um Konflikte mit den potenziell vorkommenden Brutvogelarten zu vermeiden, sind bis zur Errichtung der Solaranlage die Randbereiche entlang der bestehenden Zaunanlage durch regelmäßige Mahd kurz zu halten. Die Bauausführung ist auf die Zeiten außerhalb der Brutzeiten (15. März bis 15. August) festgelegt. Alternativ wird eine gutachterliche Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der zuständigen Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- Zu Beginn und während der Baumaßnahme ist auf allen SO-Flächen die Vegetation durch Mahd kurz zu halten, sodass sich keine Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen entwickeln können. Je nach Aufwuchsgeschwindigkeit ist alle 14 Tage, jedoch mindestens alle 4 Wochen, eine entsprechende Mahd durchzuführen.

6.2 Maßnahmen zum von Brutvögeln und Fledermäusen

Vor einem Abriss des Wiegenhauses am südöstlichen Rand des Plangebietes ist dieses auf ein Vorkommen von Brutvögeln sowie auch auf Fledermäuse zu kontrollieren. Werden Bruten festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

7.1 Für die in der Planzeichnung mit „L (1)“ bezeichneten Flächen wird für die Trinkwasserleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von je 5 m beiderseits der Leitungsachse sowie für das Fernmeldekabel je 1 m beiderseits der Leitungsachse zugunsten der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, Naundorfer Straße 46, 04860 Torgau festgesetzt.

Im Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb sowie die Erreichbarkeit der Leitungen und Anlagen vereiteln, beeinträchtigen oder gefährden, insbesondere dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet, das Gelände nicht erhöht oder abgetragen, keine Bäume oder Sträucher angepflanzt und keine die Leitungen gefährdenden Stoffe gelagert werden.

Der Schutzstreifen muss jederzeit für Untersuchungen, Reparaturen, Instandhaltungs- / Sanierungsmaßnahmen oder Erneuerungen frei zugänglich sein.

Hinweise

- Denkmalschutz

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet frei gelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG 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.

- Altlastenverdachtsfläche

Für den Bereich des Plangebietes liegen nachstehende Einträge in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Landes Sachsen-Anhalt (DsBA) vor:

Kennziffer	Bezeichnung	Typ Klassifizierung
15087130 0 03131	Absetzbecken der Zuckerfabrik Wilde Kippe	Altlastverdächtige Fläche (Alttablagerung)
15087130 0 03136	Kalkbecken der Zuckerfabrik Müllkippe	Altlastverdächtige Fläche (Alttablagerung)

- Bodenschutz

Vor der Bebauung ist der Bauuntergrund chemisch und bodenphysikalisch/mechanisch durch ein dafür zugelassenes Ingenieurbüro auf dessen Eignung zu untersuchen, um sowohl die Standsicherheit zu gewährleisten als auch das Freisetzen von evtl. vorhandenen Schadstoffen (Wirkungspfade Boden – Mensch Boden – Grundwasser) auszuschließen.

Der Untersuchungsumfang ist vor Beginn der Arbeiten mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde zur Einsichtnahme vorzulegen (§ 3 BodSchAG LSA).

- Bergbau

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb einer nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführter Bergbauberechtigung: Bergwerkseigentum, Sangerhäuser Revier III-A-c-774/90/883-4534 für den Bodenschatz Kupfererz, Rechtsinhaber bzw. Rechteinhaber: LMBV – Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH – Sanierungsbereich Mitteldeutschland, Walter-Köhn-Straße 2, 04356 Leipzig.

- Geologie

Speziell im Westteil des Plangebietes ist mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen.

- Naturschutz

Baubedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, wie eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grundflächen durch Befahrung, Abstellen und Lagern von Baumaschinen oder -geräten sind zu vermeiden bzw. auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die erforderlichen Arbeitsflächen sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und nach Beendigung der Maßnahme in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

Um mechanische Beschädigungen von Gehölzen auszuschließen, sind erforderlichenfalls während der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 und der RAS-LP 4 vorzunehmen. Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen sind vorzunehmen, wenn Bautätigkeiten im Kronentraufbereich von Einzelbäumen stattfinden.