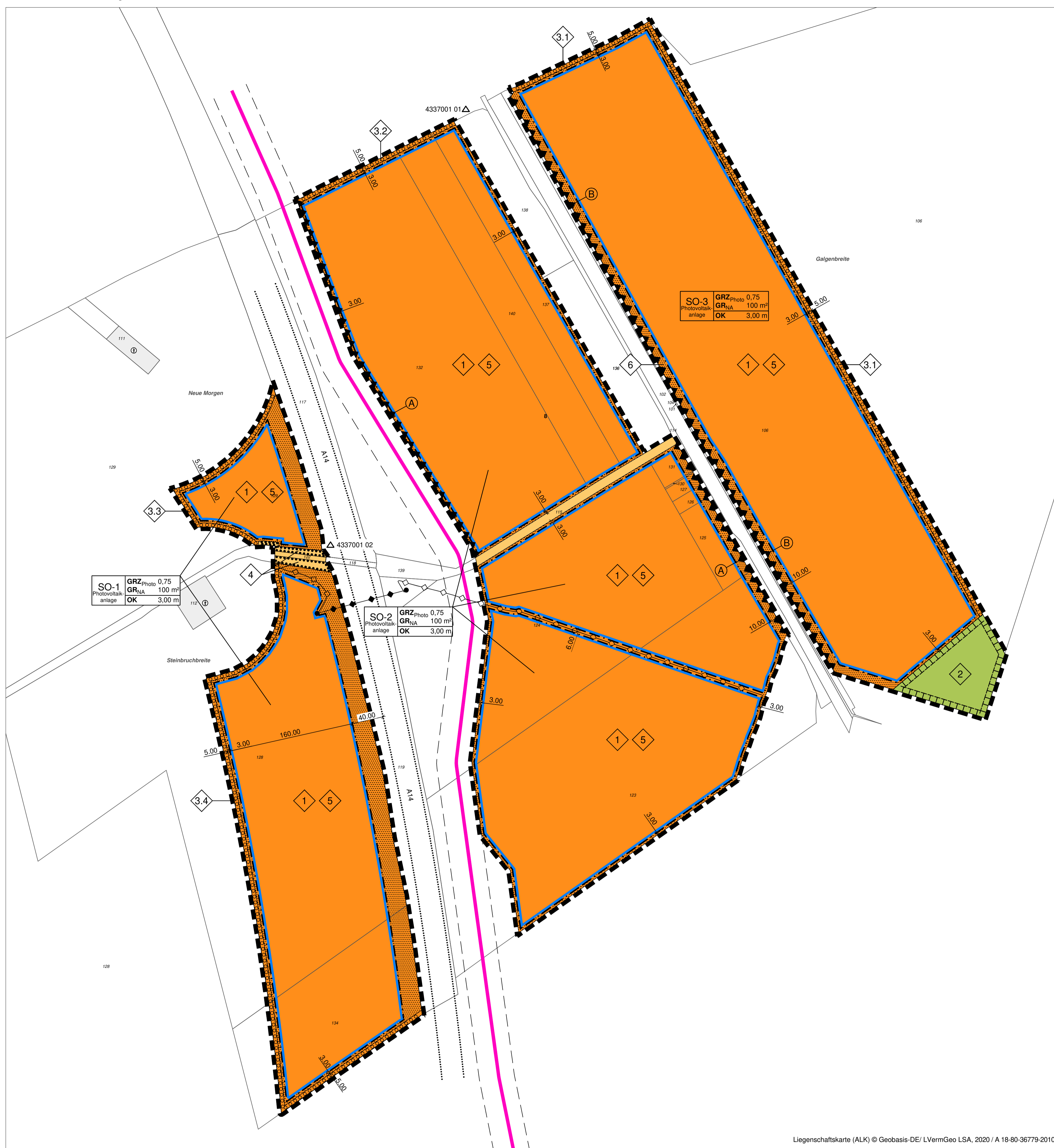


Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 2 500



Planzeichenerklärung
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der BauNutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 BGBl. I S. 132)

- Sonstiges Sondergebiet "Photovoltaikanlage" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
 - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Hauptversorgungsleitung oberirdisch hier: HS-Kabel
 - Hauptversorgungsleitung unterirdisch hier: MS-Kabel
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a)
 - Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
 - Maßnahmenbeschreibung gemäß textliche Festsetzungen Nr. 6 Grünordnerische Festsetzungen/ Maßnahme 1-6
- Sonstige Planzeichen**
- Anlage und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 24 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Autobahntrasse A14
 - Lagefestpunkt 4337 001 01 und 4337 001 02 des Landes Sachsen-Anhalt
 - Trassenkorridor Projekt "SüdOstLink" von 50hertz

Nutzungsschablone

Baugebiet -Teilgebiet	GRZ_{Photo} : Grundflächenzahl für Photovoltaikanlagen
	GR_{NA} : zulässige Grundfläche für Nebenanlagen pro Teilfläche (siehe textl. Festsetzung 6.2)
OK :	Höhe der Oberkante Photovoltaikanlagen und Nebenanlagen

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1ff BauNVO)**
Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
In diesem Gebiet sind Anlagen zulässig, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Sonnenenergie dienen.
Zulässig sind:
- fest installierte Photovoltaikanlagen (Solarmodule), einschließlich der erforderlichen Aufstellvorrichtungen (Modultische)
- Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebsvorrichtungen (Umspannwerk, Wechselrichter-, Trafos-, Übergabestationen, ober- und unterirdisch verlaufende Kabel, Einfriedungen)
- Nebenanlagen für die Erschließung (Wege, Zufahrten).
Sonstige Zweckbestimmungen sind nicht - auch nicht ausnahmsweise - zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)**
2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
Die Grundfläche wird differenziert für mit Photovoltaikmodulen überstellte bzw. überschränkte Flächen und sonstige versiegelte Flächen festgesetzt.
Maßgebend für die Ermittlung der Grundfläche der Photovoltaikanlage ist die senkrechte Projektion der äußeren Abmessungen der Modultische.
2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen, der Nebenanlagen sowie der Einfriedungen wird auf 3,0 m festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß zwischen unterem und oberem Bezugspunkt, gemessen in der Modultischlängsmitte bzw. der Mitte der Längsseite der baulichen Anlage. Unterer Bezugspunkt ist die vorhandene Geländeoberfläche, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
2.3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ ist für die Photovoltaikmodule eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt.
In jedem Teilgebiet sind Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebsvorrichtungen in einer maximalen Grundflächenzahl von 100 m² zulässig.
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)**
Solarmodule und Modultische sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Nebenanlagen, wie sie in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aufgeführt werden, können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 4. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Die festgesetzten Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG dienen dem Blindschutz für Kraftfahrer und Lokführer. Sie sind als dunkle Kunststoffgewebe auszurüsten, das nicht mehr als 30 % Transmission besitzt und in den festgesetzten Abschnitten an der Zaunanlage in nachfolgend aufgeführten Höhen anzubringen ist.
a) in einer Höhe von 0,80 m (Höhe der Modulunterkante) bis zur Zaunhöhe von 2,00 m
b) in einer Höhe von 0,80 m (Höhe der Modulunterkante) bis zur Zaunhöhe von 2,50 m.
- 5. Grünordnerische Festsetzungen**
Maßnahme 1 - Entwicklung von Grünland unter, neben und zwischen den Solarmodulen (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Auf den als sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ festgesetzten Arealen soll sich innerhalb der unbefestigten Teilflächen unter, neben und zwischen den Solarmodulen Grünland entwickeln.

Hierzu sind die betreffenden Flächen zukünftig einer extensiven Pflege mittels Schafbeweidung, ggf. durch Mahd zu unterziehen. Sollte eine Mahd zur Anwendung kommen, ist diese abschnittsweise vorzunehmen. Zum ersten Mahdtermin sollten maximal 50 bis 70 % der Fläche gemäht werden. Die verbleibenden Bereiche sind frühestens 3 bis 4 Wochen später zu mähen.
Bei einer Beweidung kann die Fläche vollflächig oder abschnittsweise beweidet werden. Es sollte jedoch auf der Fläche keine Zufütterung erfolgen.

Maßnahme 2 - Landschaftsrechtliche Eingrünung der Photovoltaikanlage durch flächige Gebüschpflanzung im Nahbereich des Siedlungsbereiches von Merbitz (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Im südlichen Abschnitt des Teilgebietes 3 ist eine flächige Anpflanzung von Gebüsch vorgesehen. Diese soll der landschaftsrechtlichen Eingrünung der geplanten Anlage, der Abschirmung gegenüber dem Siedlungsbereich und gleichzeitig dem Ausgleich des vorhabenbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft dienen.
- Flächengröße: 9.439 m²
- Bepflanzung der Gesamtfläche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern aus dem regionalen Herkunftsgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland)
- Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Größe 60 - 100 cm
- Pflanz- und Reihenabstand 1,5 m
- Unterbrechung der Bepflanzung im Bereich notwendiger Zuwegungen oder unterirdischer Versorgungsleitungen
- vor Ausführung - Einholung entsprechender Schachtgenehmigungen
- mind. 1jährige Fertigstellungs- und 2jährige Entwicklungspflege
- Maßnahmenrealisierung spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage
- schriftliche Anzeige an die untere Naturschutzbehörde über Ausführung und Fertigstellung der Maßnahme
- Erhaltung der Anpflanzung mindestens über den gesamten Betriebszeitraum der geplanten Anlage.

Maßnahme 3 - Landschaftsrechtliche Eingrünung der Photovoltaikanlage durch Pflanzung einer randlichen Strauchhecke (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
Entlang der äußeren Pflanzungsgrenzen (westlich, nördlich, östlich und teilweise südlich) ist die Pflanzung einer Strauchhecke vorgesehen. Sie soll der Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und gleichzeitig dem Ausgleich des vorhabenbedingten Eingriffes in Natur und Landschaft dienen.
Entlang der südlichen Grenze befindet sich teilweise bereits eine gut entwickelte Strauch-Baumhecke im Bestand (südlich des Teilgebietes SO-2), sodass hier auf eine Neupflanzung verzichtet werden kann.
- dreireihige Pflanzung mit einer Gesamtbreite von 5 m
- 4 Teilflächen mit einer Länge von insgesamt 2.574 m:
1. 1.058 m (östlich und nördlich des Teilgebietes SO-3)
2. 224 m (nördlich des Teilgebietes SO-2)
3. 321 m (nördlich und westlich des Teilgebietes SO-1)
4. 971 m (westlich und südlich des Teilgebietes SO-11)
- Pflanzung einheimischer und standortgerechter Sträucher aus dem regionalen Herkunftsgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland)
- Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Größe 60 - 100 cm
- Pflanz- und Reihenabstand jeweils 1,5 m
- Unterbrechung der Bepflanzung im Bereich notwendiger Zuwegungen oder unterirdischer Versorgungsleitungen
- vor Ausführung - Einholung entsprechender Schachtgenehmigungen
- mind. 1jährige Fertigstellungs- und 2jährige Entwicklungspflege
- Maßnahmenrealisierung spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage
- schriftliche Anzeige an die untere Naturschutzbehörde über Ausführung und Fertigstellung der Maßnahme
- Erhaltung der Hecke mindestens über den gesamten Betriebszeitraum der geplanten Anlage.

Maßnahme 4 - Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
Die Gehölzbestände beiderseits der Dommitzer Straße, westlich der Autobahnbrücke bleiben erhalten. Die entsprechenden Bereiche sind als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

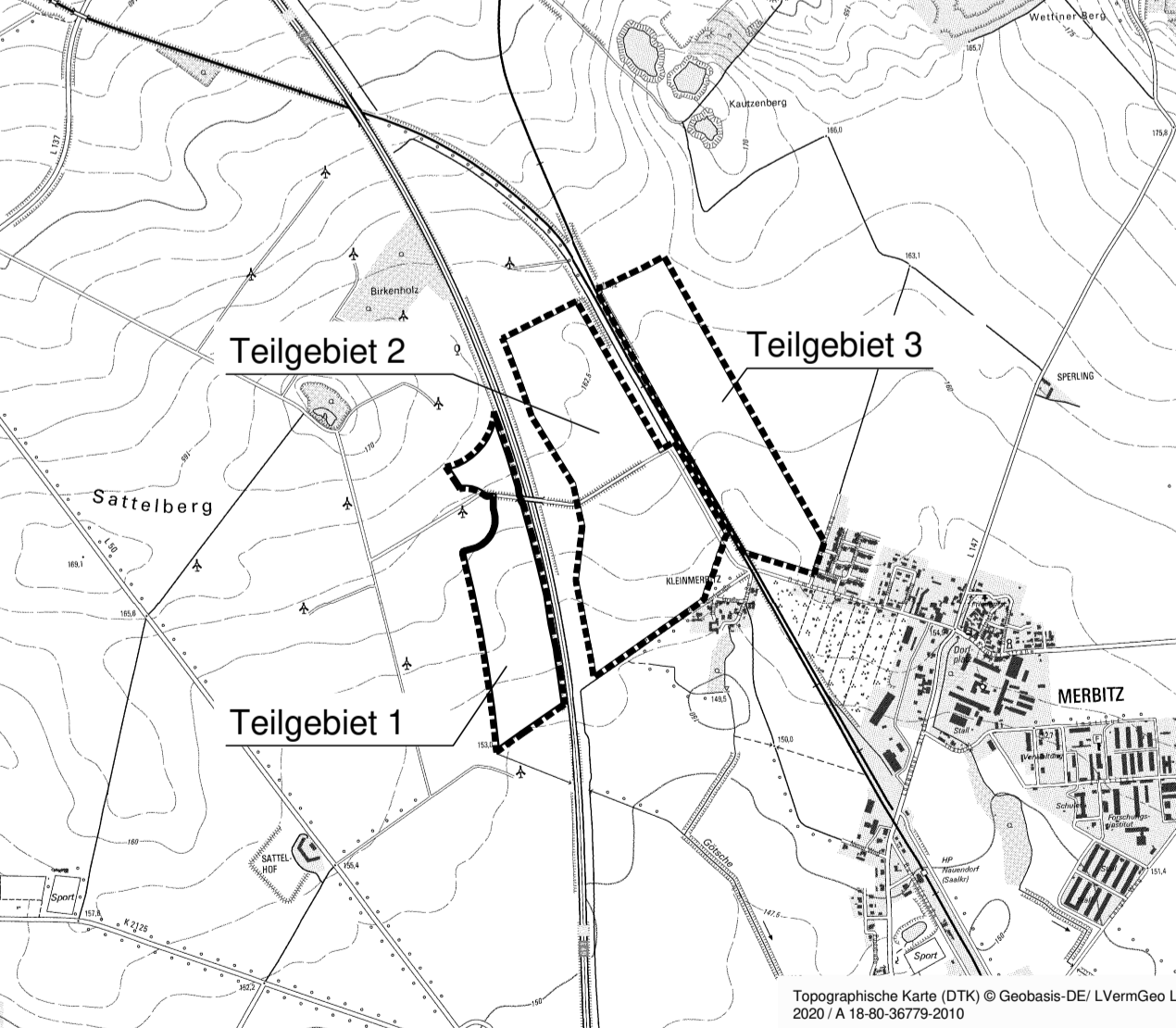
Maßnahme 5 - Errichtung kleintierdurchlässiger Zaunanlagen
Die Installation der Zaunanlagen erfolgt ohne Sockel und mit einem Abstand der Zaununterkante von der Bodenoberfläche von mind. 10 cm. Dadurch werden Barrieren für Klein- und Mittelsäuger vermieden.

Maßnahme 6 - Reptilensichere Abgrenzung bauzeitlich beanspruchter Flächen
- Aufbau und Unterhaltung einer temporären reptilensicheren Umzäunung des Teilgebietes 3 des Geltungsbereiches gegenüber der südwestlich angrenzenden Bahnlinie
- Folienzun (Mindesthöhe 40 cm) bodenbündig verankert; Länge ca. 900 m
- Gewährleistung der Funktionstüchtigkeit über den gesamten Bauzeitraum.

externe Maßnahme - Anlage von „Lerchenfenstern“ auf umliegenden Flächen
- Anlage von 15 Stk. sogen. „Lerchenfenstern“ auf den umliegenden Ackerflächen (nordöstlich des Teilgebietes 3 und westlich des Teilgebietes 1 → Gem. Nauendorf, Flur & Flst. 106 sowie 128, 129)
- Schaffung von Fehlstellen in der Ackerkultur von je ca. 20 m² durch Stillstand der Aussaatmaschine während der Saatbestellung
- mind. 25 m Abstand zum Ackerrand u. mind. 2 m zu Fahrgassen
- Realisierung spätestens im Jahr des Baubeginns, Sicherung der Funktion mindestens für die Dauer der Betriebszeit des Solarparks.
Die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen kann über vertragliche Regelungen zwischen Vorhabenträger, Landeigentümer, Gemeinde und Landkreis Saalekreis sichergestellt werden.

6. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
Denkmalschutz/ Archäologie
Im Geltungsbereich sind auch im unmittelbaren Umfeld befinden sich archaische Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 3 DenkMSchG LSA.
Gem. §§ 1 und 9 DenkMSchG LSA ist die Erhaltung des durch eine etwaige Baumaßnahme tangierten archaischen Kulturdenkmals im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Es ist sicherzustellen bzw. zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltungspflicht).
Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals gem. § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt oder vom ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden.
Artenschutz (§ 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG)
Die Fällung von Bäumen und Sträuchern haben im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen. Abweichungen von dieser Regelung bedürfen eines Antrages auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde.
Die Baufeldfreimachung für Offenlandstrukturen und Hecken wird für die Zeit vom 1. September bis 28. Februar, d. h. außerhalb der Brutzeit der in diesen Strukturen brütenden Arten, festgelegt.
Im Rahmen der Baumaßnahmen zwingend notwendige Gehölzschnitt- und Holzfällmaßnahmen sind von der Bauzeitbeschränkung auszunehmen, solange die Arbeiten nur eine geringe Fläche umfassen und arbeitstechnischer Sicht unbedingt erforderlich sind.
Alternativ kann bei der Umsetzung außerhalb dieses Zeitfensters wie folgt verfahren werden:
- vorherige Kontrolle der Flächen durch einen Fachgutachter
- bei Nachweis von Nistplätzen im geplanten Baufeld - Ausweisung entsprechender temporärer Bauverbotszonen.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 20 000



Stadt Wettin-Löbejün, OT Nauendorf

Bebauungsplan
"Solarkraftwerk Merbitz"

- Entwurf -
- Auslegungs-
- exemplar -

Stand: 01.09.2022
Date: 220901_E_BP_SPM

BÜRO FÜR RAUMPLANUNG
DIPLOMGENIEUR HEINRICH PERK
Raumordnung • Bauleitplanung • Städtebau
Dorfverneuerung • Landschaftsplanung

Maßstab 1 : 2 500