

**Teil 1**  
Zeichnerische Festsetzungen



**VERMERK:**  
Die Planurkunde des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch Vorhaben- und Erschließungsplan.

SO<sub>PV2</sub>  
GRZ 0,65  
H<sub>OK</sub> ≤ 3,50 m  
H<sub>UK</sub> ≥ 0,80 m

SO<sub>PV1</sub>  
GRZ 0,65  
H<sub>OK</sub> ≤ 3,50 m  
H<sub>UK</sub> ≥ 0,80 m

**Legende der Planunterlage**

- Gebäudebestand
- Flurstücksgrenze mit abgemerkten Grenzpunkt
- Flurstücknummer
- Gemarkungsgrenze
- Steigra Gemarkung
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Höhe über NHN
- Böschung

**Teil 2**  
Planzeichenerklärung

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

Sonstige Sondergebiete „Photovoltaikanlage“ (SO<sub>PV1</sub> und SO<sub>PV2</sub>) (§ 11 (2) BauNVO)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
H<sub>OK</sub> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Oberkante  
H<sub>UK</sub> Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß hier: Unterkante

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
§ 9 (1) Nr. 20 und § 9 (6) BauGB

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

nachrichtliche Übernahme der Kompensationsmaßnahmen aus der Rekultivierungsplanung Deponie Restloch Kalksteintagebau / Karsdorf 2007

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Altlaststandort Deponie "Kalksteintagebau 1 Karsdorf" Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**PLANZEICHEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES**

FFH - Gebiet FFH 0273LSA "Trockenhänge bei Steigra" informelle Darstellung

Geltungsbereich des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Photovoltaikanlage Deponie USUM GmbH" der Gemeinde Steigra

**Teil 3**  
Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

§ 1 (1) In den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikfreiflächenanlage“ (SO<sub>PV1</sub> und SO<sub>PV2</sub>) gemäß § 11 (2) BauNVO ist die Errichtung von Solarmodulen sowie von Gebäuden und baulichen Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen und die für den technischen Betrieb der Anlage erforderlich sind (z.B. Wechselrichter, Transformatorenstationen, Übergabestationen, Schaltschranke, Zufahrten, Zaunanlagen etc.).

§ 1 (2) Die gem. § 1 (1) der Textlichen Festsetzungen zulässigen baulichen Nutzungen sind nach Nutzungsaufgaben der PV-Anlage rückstandslos zurück zu bauen. Danach ist die ursprüngliche Zustand gem. Rekultivierungsplanung der Deponie wieder herzustellen.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 18, 19 BauNVO)**

§ 2 (1) Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche in den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikfreiflächenanlage“ (SO<sub>PV1</sub> und SO<sub>PV2</sub>) erfolgt als zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,65.

§ 2 (2) Als zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO werden die durch die Photovoltaikmodule überdeckten Bodenflächen in Senkrechtperspektive, die Grundflächen von sonstigen zulässigen baulichen Anlagen und von Nebenanlagen sowie die Grundflächen von befestigten Erschließungsflächen definiert.

§ 2 (3) Im sonstigen Sondergebiet SO<sub>PV1</sub> dürfen maximal 2% der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO vollständig durch Fundamente, Rampoehle oder Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gem. § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen anzulegen.

§ 2 (4) Im sonstigen Sondergebiet SO<sub>PV2</sub> dürfen maximal 2% der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO vollständig durch Fundamente, Rampoehle oder Gebäude und bauliche Anlagen versiegelt werden. Die übrigen Flächen sind gem. § 4 (1) der Textlichen Festsetzungen anzulegen.

§ 2 (5) In den sonstigen Sondergebieten „Photovoltaikfreiflächenanlage“ (SO<sub>PV1</sub> und SO<sub>PV2</sub>) wird die Höhe der baulichen Haupt- und Nebenanlagen, die der Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik dienen, wie folgt festgesetzt:  
H<sub>OK</sub> = Der Abstand zwischen der Oberkante des unveränderten, anstehenden, natürlichen Geländes und der Unterkante PV-Module beträgt mindestens 0,80 m.  
H<sub>UK</sub> = Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, im Sinne einer Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage, beträgt maximal 3,50 m.  
Als Oberkante der baulichen Anlagen gilt das lotrechte Maß von der Oberkante des unveränderten anstehenden, natürlichen Geländes bis zum oberen Abschluss der baulichen Anlagen.

**3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

§ 3 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, insbesondere der Zaunanlagen, ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

**4. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

§ 4 (1) Die Flächen unter und zwischen den Modulflächen der Photovoltaikanlage, außer der maximal zu versiegelenden Flächen, sind gem. Maßnahmenblatt „M1“ des Umweltberichtes als Grünlandflächen reicher Standorte anzulegen, als extensive Grünflächen zu erhalten und durch max. zweimalige Mahd im Jahr oder durch Beweidung zu pflegen. Für Ansaaten in der freien Landschaft ist Saatgut des UG5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland vorzusehen. Das Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 4 (2) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M1“ sind extensive Grünlandflächen mit dem Ziel der Ausbildung von Halbtrockenrasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für Ansaaten in der freien Landschaft ist Saatgut des UG5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland vorzusehen. Die Umsetzung der Maßnahmen hat gem. Maßnahmenblatt „M1“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung. Im Bereich mit der Bezeichnung „K“ sind die, in der genehmigten Rekultivierungsplanung der Deponie Restloch Kalksteintagebau Karsdorf (2007) festgelegten Kompensationsmaßnahmen zu pflegen und langfristig zu erhalten (Laubgehölzhecke in einer Breite von 5 m sowie Halbtrockenrasen).

§ 4 (3) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M2<sub>CEP</sub>“ ist eine plateauartige Aufschüttung vorhanden, die von Gehölzen und einer Grasflur bestanden ist. Die Gehölze sind zu erhalten. Die sich anschließende Grasfläche soll unter artenschutzfachlichen Aspekten gepflegt und durch zusätzliche Strukturen aufgewertet werden. Leitarten sind Feldlerche und Zauneidechse. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M2<sub>CEP</sub>“ in Verbindung mit der Maßnahme „V2“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M2<sub>CEP</sub>“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 4 (4) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit der Bezeichnung „M3“ ist die in der genehmigten Rekultivierungsplanung der Deponie Restloch Kalksteintagebau Karsdorf (2007) als Kompensationsmaßnahme festgelegte Laubhecke bis auf eine Breite von 10m als geschlossene, freiwachsende Laubhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern zu ergänzen sowie gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erweitern. Es ist Pflanzgut der Region UG5 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland einzusetzen. Die Umsetzung der Maßnahme hat gem. Maßnahmenblatt „M1“ des Umweltberichtes zu erfolgen. Das Maßnahmenblatt „M1“ ist Bestandteil der Textlichen Festsetzung.

§ 4 (5) Für neu anzupflanzende Gehölze gilt folgendes Pflegekonzept: Pflanzung und ein Jahr Fertigstellungspflege (Pflanzen und Pflanzarbeiten) mit drei Pflegedurchgängen im Jahr. Drei Jahre Entwicklungspflege (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) mit drei Pflegedurchgängen im Jahr. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Pflanzstandorte können den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Mindestanforderung an die zu pflanzende Qualität ist: Mindestqualität Sträucher: v. Str., H. = 0,60 m - 1,00 m.

§ 4 (6) Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1a) BauGB: Die Berechnung und die Berücksichtigung der ökologischen Werteinheiten für Ausgleichsmaßnahmen hat gem. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 135 a BauGB vom Verursacher des Eingriffes durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme (Vorhaben) folgenden Pflanzperiode (Oktober - April) abgeschlossen sein.

**5. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 85 (3) BauO LSA**

§ 5 Die Flächen des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaikfreiflächenanlage“ (SO<sub>PV</sub>) werden aus Sicherheitsgründen durch Zaunanlagen mit Übersteigenschutz, die eine Höhe von insgesamt 2,50 m nicht überschreiten dürfen, eingefriedet. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

**Teil 4**  
Hinweise

**1. Niederschlagswasser**  
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

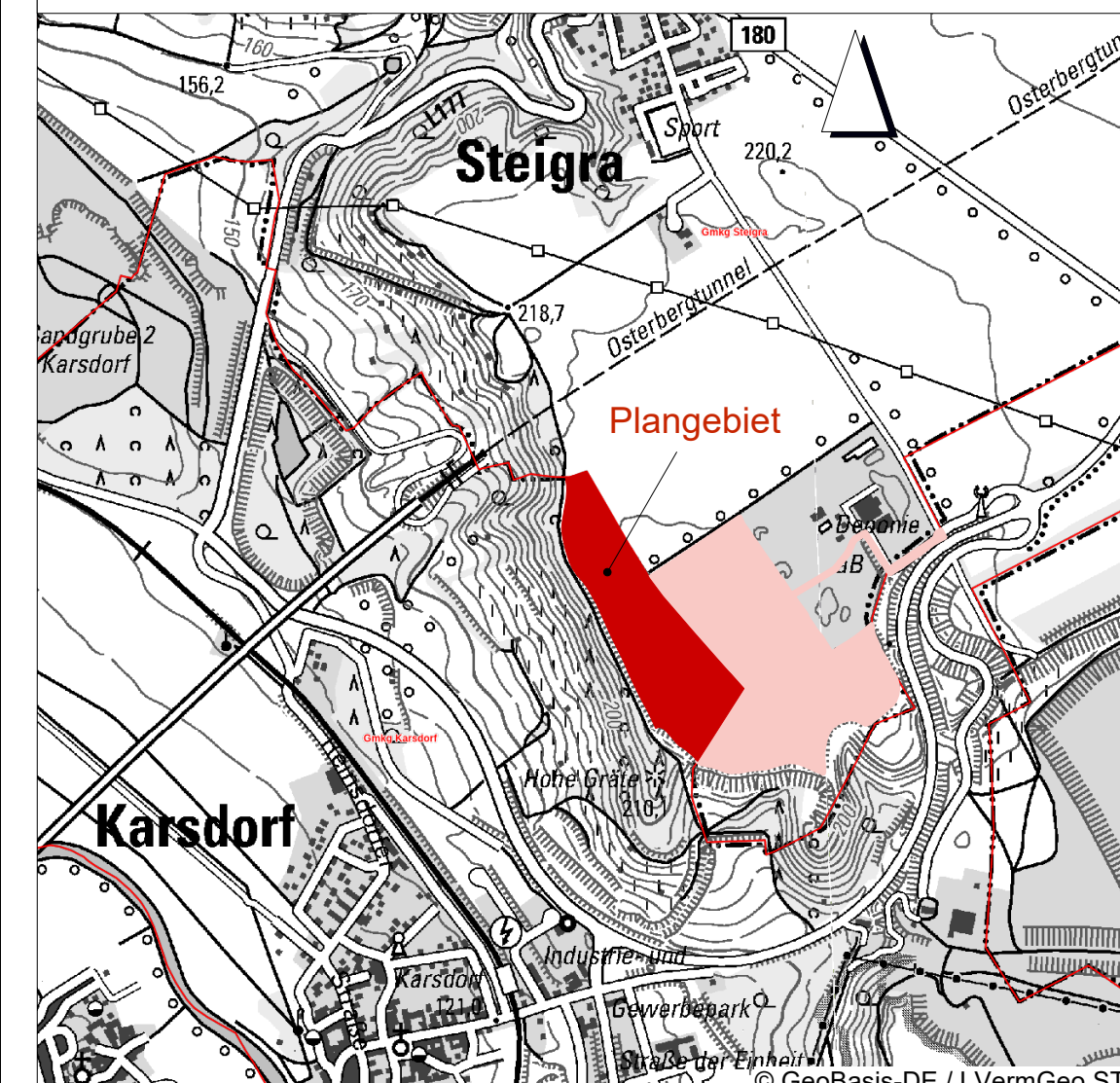
**2. Belange des Natur- und Artenschutzes**  
Die Verbote des § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) sind zu beachten. Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplanes Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter, artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ergeben, so sind diese gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

**V2- Vermeidungsmaßnahme pot. Vorkommen von Zauneidechsen**  
Im Bereich der Baulfläche sind Habitatstrukturen vorhanden, die ein Vorkommen der Zauneidechse (Anhang IV FFH-Richtlinie) möglich machen. Um ein potenzielles Störungs- oder Tötungsrisiko zu vermeiden, wird im **Maßnahmenblatt V2 - Abfangen und Umsetzen von Zauneidechsen des Umweltberichtes** ein Vorgehen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens festgelegt, welches umzusetzen ist. Die Sicherung der Vermeidungsmaßnahme V2 erfolgt im Durchführungsvertrag.

**V3- Vergrämung von Feldlerchen im Baustellenbereich**  
Im Bereich der Baulfläche kann die Brut der Feldlerche nicht ausgeschlossen werden. Die die mit den Bauarbeiten verbundenen Eingriffe im Bereich der Deponie sollen sich auf möglichst konfliktarme Zeiträume konzentrieren (1. August bis 31. März). Werden außerhalb dieser Zeit nach 1. April bis 31. Juli Bauarbeiten erforderlich, sind vorbereitend erforderliche Vergrämungsmaßnahmen zu ergreifen. Die Umsetzung der Vergrämung hat gemäß **Maßnahmenblatt V3** des Umweltberichtes zu erfolgen. Die Sicherung der Vermeidungsmaßnahme V3 erfolgt im Durchführungsvertrag.

**Gemeinde Karsdorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10  
"Photovoltaikanlage auf der Deponie  
der USUM GmbH"**



Met Maßstab: 1 : 2.000  
Verfahrensstand: Entwurf  
Druckdatum: November 2024

STADTPLANUNGSBÜRO  
MEISNER & DUMJAHN  
Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen  
Telefon: 03631/990919  
Internet: www.meiplan.de  
E-Mail: info@meiplan.de

Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte vor. Sie darf ohne Zustimmung der Gemeinde weder vervielfältigt, noch Dritten zugänglich gemacht werden.