

# **Bebauungsplan „Solarpark Tegkwitz“ Gemeinde Starkenberg**

## **Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

*(die Textlichen Festsetzungen werden im Satzungsexemplar auf der Planzeichnung integriert)*

Stand: März 2019

im Auftrag von:

Eltron Elektro GmbH  
Herr Rainer Neunübel  
Poststraße 3  
04626 Schmölln

erarbeitet von:

LEG Thüringen  
Abt. Stadt- und Regionalentwicklung  
Mainzerhofstraße 12  
99084 Erfurt

in Zusammenarbeit mit:

Gemeinde Starkenberg  
Borngasse 7  
04617 Starkenberg

## Textliche Festsetzungen

(die Textlichen Festsetzungen werden im Satzungsexemplar auf der Planzeichnung integriert)

NR.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 UND 2 BAUGB</b>	
1.	<b>Art der baulichen Nutzung</b>  Sonstiges Sondergebiet (SO <sub>Solar</sub> ) Zweckbestimmung: „Gebiet zur Nutzung der Sonnenenergie“  Zulässig sind <ul style="list-style-type: none"><li>die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie und</li><li>bauliche Anlagen zu deren Einspeisung ins öffentliche Stromnetz (Trafostation).</li></ul>	<b>§ 9 Abs. 1 BauGB</b> <b>§ 9 Abs. 2 BauGB</b>  § 11 Abs. 2 BauNVO
2.	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>  siehe Planeintrag	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
2.1	<u>Größe der Grundfläche</u> Die maximale Größe der Grundfläche beträgt 4.340 m <sup>2</sup> . Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist unzulässig.	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauN-VO
2.2	<u>Höhe der baulichen Anlagen</u> Für die PV-Module wird eine maximale Höhe von 3,0 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt: Das Maß zwischen der Oberkante des PV-Modules und der senkrecht unter der Oberkante des einzelnen PV-Modules anstehenden nivellierten Geländeoberfläche. Für die PV-Module wird eine Mindesthöhe von 0,7 m festgesetzt. Höhenbezugspunkt: Das Maß zwischen der Unterkante des PV-Modules und der senkrecht unter der Unterkante des einzelnen PV-Modules anstehenden nivellierten Geländeoberfläche. Gemessen wird in der Mitte eines jeden Moduls.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauN-VO § 18 BauNVO
3	<b>überbaubare Grundstücksfläche</b>  Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Sondergebiete „Gebiet zur Nutzung der Sonnenenergie“ wird durch Baugrenzen festgesetzt.	<b>§ 9 Abs. Nr. 2 BauGB</b>  § 23 Abs. 1 BauNVO
4	<b>Verkehrsflächen</b>  Zur Erschließung des Sondergebietes „Gebiet zur Nutzung der Sonnenenergie“ sowie der Flurstücke 31/6 und 30/2 wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: „private Zufahrtsstraße“ festgesetzt.	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>

NR.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
<b>5</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</b>
5.1	Der Bereich der privaten Zufahrtsstraße ist als mit folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leitungsrecht (LR) zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers für Telekommunikation, Trinkwasser, Abwasser und Gas</li> <li>• Geh- und Fahrrecht (GF) zugunsten des Flurstückes 31/6.</li> </ul>	
5.2	Abweichungen der seitlichen Lage der mit dem Leitungsrecht belasteten Fläche von maximal 2 Metern sind zulässig.	
<b>B</b>	<b>GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	
<b>6</b>	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>§ 9 Abs. 1a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b>
6.1	<u>Maßnahmen zum Bodenschutz</u> Im Sondergebiet ist eine Neuversiegelung (Fundamente, Trafostation) innerhalb der Baufeldgrenze von maximal 730 m <sup>2</sup> zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.2	<u>Bodenmanagement</u> Bei Eingriffen in die Aufhaldung muss die Auffüllung fachgerecht entsorgt werden. Die Mächtigkeit der abdeckenden unbelasteten Bodenschicht ist auf mind. 0,4 m zu erhöhen. Bei Auffüllungen fehlenden Erdstoffes ist standortgerechtes Bodenmaterial zu verwenden. Der ungeordnet lagernde Bauschutt aus dem Rückbau der Ziegelei sowie vorhandene Fundamente sind sortenrein nach dem Mindestuntersuchungsprogramm für Bauschutt der LAGA M20 zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben. Bei Einhaltung der entsprechenden Zuordnungswerte (max. Z1.2) können Fundamente im Untergrund verbleiben. Der Bauschutt kann in diesem Fall punktuell zum Angleichen von Geländesenken verwendet werden. überschüssiges Material ist fachgerecht zu entsorgen. Werden bei der Untersuchung des Bauschutts Zuordnungswerte >Z1 .2 festgestellt, müssen Fundamente rückgebaut und zusammen mit ungeordnet lagerndem Abbruchmaterial entsorgt werden. Die Baumaßnahmen sind durch eine fachtechnische Begleitung zu überwachen und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Bodenschutzbehörde zu übergeben.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.3	<u>Vermeidungs-/Gestaltungsmaßnahmen V/G1 und V/G2</u> Die unversiegelten Flächen sind als extensives Grünland (V/G1 = 3.153 m <sup>2</sup> ) bzw. als Schotterrasen (V/G2 = 6.528 m <sup>2</sup> ) anzulegen und zu unterhalten. Die Details sind im dazugehörigen Maßnahmenblatt im Grünordnungsplan festgelegt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6.4	<u>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme A<sub>CEF</sub>1</u> Im Rahmen der Maßnahme A <sub>CEF</sub> 1 ist ein 10 m hoher Mast mit einem künstlichen Storchennest zu errichten. Die Details sind im dazugehörigen Maßnahmenblatt im Grünordnungsplan festgelegt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

NR.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
6.5	<p><u>Private Grünflächen/Ausgleichsmaßnahme A2</u> Auf dem 2 m breiten Grünstreifen der Maßnahmenfläche A2 ist eine einreihige Hecke aus Sträuchern (Pflanzabstand 1,5 m) anzulegen. Für die Pflanzung ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“), Pflanzqualität 2x verpflanzt, Pflanzhöhe 60 -100 cm, 3-5 Triebe zu verwenden mit mindestens 3 Arten der vorgegebenen Pflanzenliste:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cornus sanguinea - Roter Hartriegel</li><li>• Lonicera xylosteum – Heckenkirsche</li><li>• Prunus spinosa – Schlehe</li><li>• Rhamnus cathartica - Kreuzdorn</li><li>• Rosa canina – Hundsrose</li><li>• Viburnum lantana - Wolliger Schneeball</li></ul> <p>Die Details sind im dazugehörigen Maßnahmenblatt im Grünordnungsplan festgelegt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB
6.6	<p><u>Private Grünflächen/Ausgleichsmaßnahme A3</u> Auf einem 3 m bzw. 5 m breiten Grünstreifen der Maßnahmenfläche A3 des Plangebiets sind zwei- bis dreireihige Hecken aus Sträuchern (Pflanzabstand 1,5 m) anzulegen. Für die Pflanzung ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“), Pflanzqualität 2x verpflanzt, Pflanzhöhe 60 -100 cm, 3-5 Triebe zu verwenden mit mindestens 5 Arten der vorgegebenen Pflanzenliste:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cornus sanguinea - Roter Hartriegel</li><li>• Lonicera xylosteum – Heckenkirsche</li><li>• Prunus spinosa – Schlehe</li><li>• Rhamnus cathartica - Kreuzdorn</li><li>• Rosa canina – Hundsrose</li><li>• Viburnum lantana - Wolliger Schneeball</li></ul> <p>Die Details sind im dazugehörigen Maßnahmenblatt im Grünordnungsplan festgelegt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB
6.7	<p><u>Private Grünflächen/Ausgleichsmaßnahme A4</u> Im Rahmen der Maßnahme A4 sind insgesamt 55 Stück Einzelsträucher (Pflanzabstand mind. 2 m) zu pflanzen sowie kleine Le-sestein-/Totholzhaufen (5 Stück mit jeweils 4-5 m<sup>2</sup>) anzulegen. Für die Pflanzung ist heimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“), Pflanzqualität 2x verpflanzt, Pflanzhöhe 60 -100 cm, 3-5 Triebe zu verwenden mit mindestens 3 Arten der vorgegebenen Pflanzenliste:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Cornus sanguinea - Roter Hartriegel</li><li>• Lonicera xylosteum – Heckenkirsche</li><li>• Prunus spinosa – Schlehe</li><li>• Rhamnus cathartica - Kreuzdorn</li><li>• Rosa canina – Hundsrose</li><li>• Viburnum lantana - Wolliger Schneeball</li></ul> <p>Die Details sind im dazugehörigen Maßnahmenblatt im Grünordnungsplan festgelegt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 BauGB

NR.	FESTSETZUNG	ERMÄCHTIGUNG
6.8	<p><u>Maßnahme E1 (Geltungsbereich 2)</u>                      In der Gemarkung Dölzig, Flur 1, Flurstück 16 (teilweise) sind im Bereich des FFH-Gebiets „Eremit-Lebensräume zwischen Altenburg und Schmölln“ auf einer Gesamtfläche von 1.300 m<sup>2</sup> folgende Maßnahmen umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 500 m<sup>2</sup> Pflegeschnitt der Gehölze im Uferbereich</li> <li>• 800 m<sup>2</sup> Teichentschlammung bis zur Tonschicht,</li> <li>• Ein-/Ablaufbauwerke prüfen und Instandsetzen,</li> <li>• Prüfung des Ablaufs in die Vorflut auf Durchgängigkeit sowie des Einlaufgrabens bis zu einer Entfernung von 20 m – Entschlammung und Entfernung von Bewuchs.</li> </ul> <p>Die Details sind im dazugehörigen Maßnahmenblatt im Grünordnungsplan festgelegt.</p>	<p>§ 9 Abs. 1a BauGB                      § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p>
6.9	<p><u>artenschutzrechtliche Belange, Umsetzung der Maßnahmen</u>                      Folgende zeitliche Regelungen sind einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gehölzrodungen, Baufeldfreimachung, Abriss des westlichen Schornsteins nur im Zeitraum von Oktober bis Februar;</li> <li>• Mäharbeiten nicht Anfang Mai bis Mitte Juli (Hauptbrutzeit von Bodenbrüter), anfallendes Mähgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht auf der Fläche verbleiben;</li> <li>• Gewässermaßnahmen (Teichentschlammung E1) im Zeitraum von September bis November; spätestens März soll das Gewässer wieder wasserführend sein;</li> <li>• Alle Artenschutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Jahr des Baubeginns zu realisieren; die Maßnahme A<sub>CEF</sub>1 außerdem bis Ende Februar (vor Beginn der Brutzeit).</li> </ul> <p>Der Pflegeschnitt der Weiden-Maßnahme E1 muss in Abstimmung (Vorabbegehung) mit Untere Naturschutzbehörde erfolgen (Vermeidung von Beeinträchtigungen potenzieller Habitats – Eremit). Beim unerwarteten Auftreten besonders und streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit Berührungen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist umgehend die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Artenschutzregelungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind einzuhalten.</p>	<p>§ 9 Abs. 1a BauGB                      § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB                      i.V.m. § 44 BNatSchG</p>

**C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 4 BAUGB**

7	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,20 m zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand zum Boden von 0,10 m zu beachten.	§ 88 ThürBO
8	Es sind reflexionsarme Photovoltaikmodule nach dem Stand der Technik zu verwenden.	§ 88 ThürBO

**D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB**

Leitungsführung des Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Altenburger Land“  
 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Tegkwitz“ wurde nachrichtlich eine Fläche mit einer Breite von 2 m beiderseits der Trinkwasserleitung des Zweckverband „Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Altenburger Land“ übernommen.

Leitungsführung der Telekom

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nachrichtlich eine Fläche mit einer Breite von 1 m beiderseits der Telekommunikationsleitungen der Telekom übernommen.

## **E HINWEISE (OHNE FESTSETZENDEN CHARAKTER)**

### Erdaufschlüsse

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstelle, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Unteren Wasserbehörde sowie dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Umwelt und Geologie) rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Es wird gebeten, die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

### Archäologische Bodenfunde

Bei den Erdarbeiten können Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) auftreten. Etwaige Bodenfunde sind entsprechend § 16 des Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale in Land Thüringen dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu melden. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Aufgrund der besonderen archäologischen Relevanz des Baugebietes sind die Termine zum Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vor Beginn dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Archäologische Denkmalpflege“ mitzuteilen, damit das v.g. Landesamt eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchführen kann.

### Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Thüringer Bodenschutzgesetz unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

Bei der Beräumung der Fläche ist nur ein oberflächiger Abriss vorgesehen. Durch die im Untergrund verbleibenden Keller bzw. Fundamente können bei der Gründung der Solarmodule evtl. Rammhindernisse vorliegen.

Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

### Hinweis zum Biotopschutz

Östlich des Plangebiets befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Streuobstwiese) – Beeinträchtigungen jeglicher Art sind zu unterlassen.

### Erdbebenzone

Das Vorhaben befindet sich in der Erdbebenzone 1.

### Beräumung des Geländes nach Betriebsende des Solarparks

Nach Betriebsende ist das Gelände des Solarparks umfassend zu beräumen. Der vollständige Rückbau umfasst die Entfernungen sämtlicher Verkabelungen und Konstruktionsteile einschließlich ihrer Fundamente und aller weiteren Bodenversiegelungen und ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

### Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Zeulenroda-Triebes

Der geforderte Nachweis der vorhandenen baulichen Anlagen zum aktuellen Stand der Planungsunterlagen (siehe § 1 Abs. 2 Satz 2 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990; BGBl. 1991 I S. 58) ist in geeigneter Weise (z.B. Vermessung) aktuell zu ermitteln. Die Darstellungen in der amtlichen Liegenschaftskarte bieten keine Gewähr für die Vollständigkeit der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen.

Mit Beginn jeglicher Veränderungen an den überplanten Altgrundstücken (z.B.: vorbereitende Maßnahmen für Bautätigkeit) auch nach Landesrecht in die Rechte und Pflichten der Grundstückseigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten eingegriffen wird.

Der § 25 Abs. Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG) besagt, dass Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken, die Grenzzeichen und Vermessungsmarken zu schonen haben und soweit diese nicht unterirdisch angebracht sind, erkennbar zu halten haben.

Unberechtigte desbezügliche Eingriffe könne eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 33 Abs. 3 ThürVermGeoG darstellen. Empfohlen wird vorhandene und künftig verbleibende Grenzmarkierungen mit geeigneten Maßnahmen zu sichern (z.B. amtliche Katastervermessung).

Ist eine Gefährdung von Vermessungsmarken unabdingbar, so ist dies laut § 25 Abs. 3 ThürVermGeoG, der oberen Kataster- und Vermessungsbehörde mitzuteilen.

### Landespolizeiinspektion Gera

Die Landespolizeiinspektion Gera regt an, für den Solarpark Tegkwitz ein Sicherheitskonzept zu erstellen. Aus polizeilicher Sicht ist dabei auf einen personen-, verhaltens- und technisch orientierten Schutz abzustellen, insbesondere in Bezug auf die Installation von einer Einbruchmeldeanlage, Beleuchtung und ausreichender Umzäunung.

Es wird nach Inbetriebnahme der Anlage ein Zusammenwirken mit der zuständigen Polizeiinspektion Altenburger Land zur Abstimmung gefahrenabwehrender Maßnahmen empfohlen.

### Publizitätsgebot

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, erlasse, DIN, etc.) können bei der Verwaltungsgemeinschaft Rositz, Altenburger Str. 48 b in 04617 Rositz, eingesehen werden.