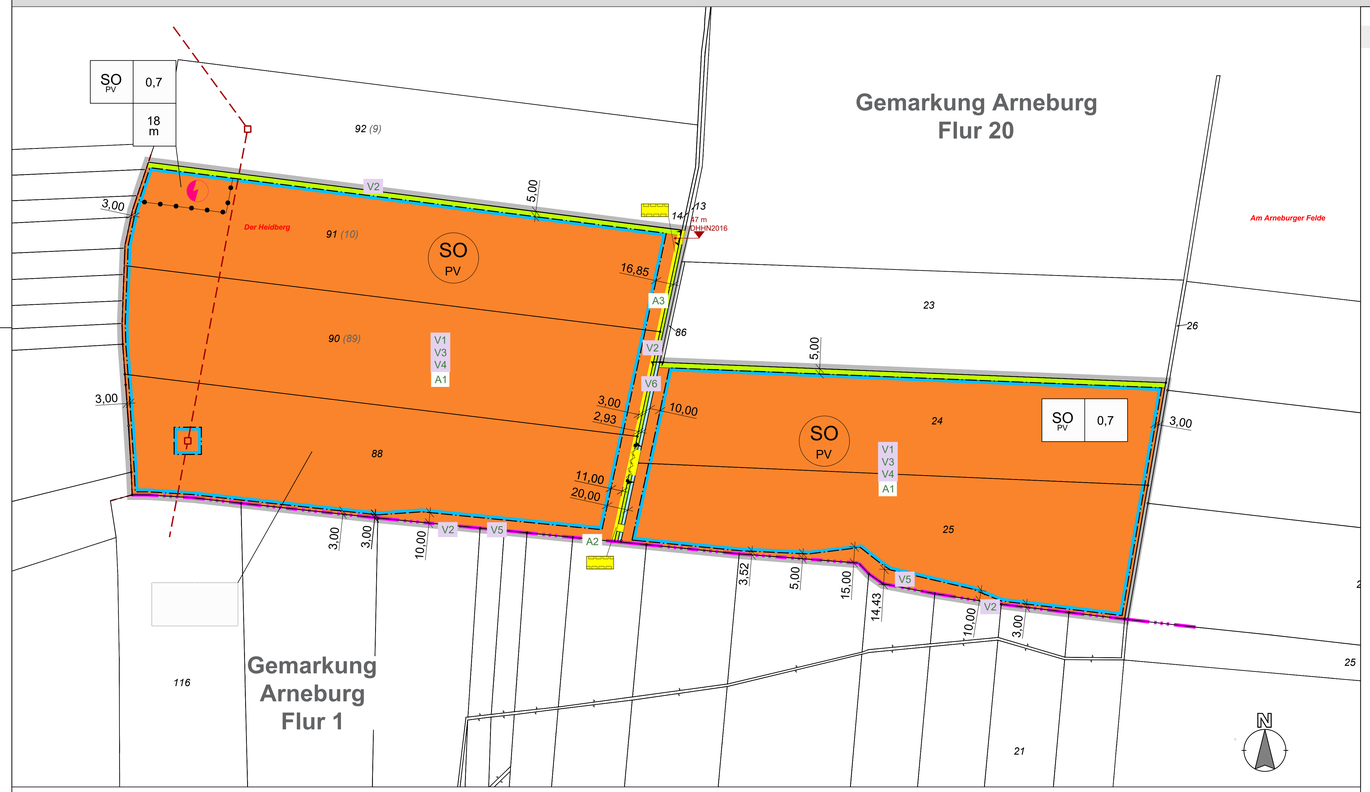
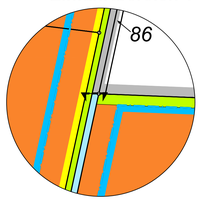
Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“ der Stadt Arneburg, OT Dalchau

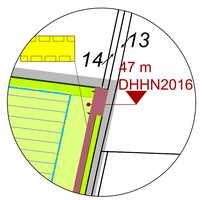
Teil I - Planzeichnung



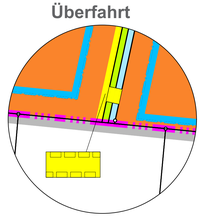
Detail Einfahrtbereich 1



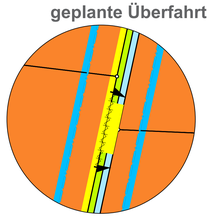
Detail Einfahrtbereich 2



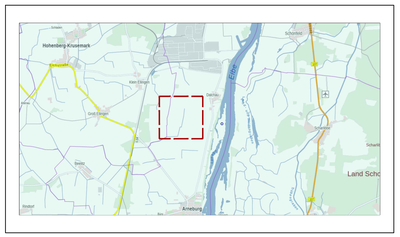
Detail Überfahrt



Detail geplante Überfahrt



Übersichtsplan



Kartengrundlage:
Liegenschaftskate des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)

Gesamtfläche : ca. 25,1 ha

Gemarkung : Arneburg

Flur : 020

Flurstück : 24, 25, 88, 90 (89), 91 (10) 13 und 14 teilweise

Stand der Planunterlage: 06/2021

Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,2021, B22-5005635-21
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Zeichenerklärung
nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO PV — Sondergebiet Photovoltaik, § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,7 — Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. 3 m — Höhe der baulichen Anlagen maximal über Bezugspunkt gem. textliche Festsetzung 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen,
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtsbereich

private Straßenverkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 Bau GB

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

5,00 — Maßzahlen in Meter

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastene Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

94 — aktuelle Flurstücksnummer

2 — vorherige Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Graben Bestand

1 2 3 — Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 Grundflächenzahl
3 maximale Höhe bauliche Anlage

vorhandene Hochspannungsleitung mit Mast

47 m DHHN2016 — NHN – Höhe in DHN2016

Umspannwerk

Überfahrungsbereich (Überfahrung ca. 12 m)

Bezeichnung Maßnahmen nach grünordnerischer Festsetzung:

z.B. A1 — Ausgleichsmaßnahmen
z.B. V1 — Vermeidungsmaßnahme

Teil II - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 (2) BauNVO. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig:
– Solarmodule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen,
– Wirtschaftswege.

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; §§ 14,5 und 17 BauNVO).

Die maximale Höhe der Module wird mit 3,00 m über Geländeoberkante festgesetzt. Ausnahmen: wie Videoüberwachungsanlagen, Umspannwerk, etc. Die Bezugshöhe beträgt 47 m nach DHHN2016. Der Bezugspunkt ist die Höhe im Bereich der Zuwegung.

Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zur Plangebietsgrenze von mindestens 3 m.

Textliche Festsetzung 4: Maßnahme zum Bodenschutz
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Eine Ausführung in geschotterter Bauweise ist zulässig.

Textliche Festsetzung 5: Geh- und Fahrrecht für die Grabenunterhaltung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es werden Flächen für Geh- und Fahrrechte zugunsten des zuständigen Unterhaltungsverbandes festgesetzt (Zuwegung über das Flurstück 14).
Nach dem Rückbau der PV-Anlage entfallen die Geh- und Fahrrechte.

Textliche Festsetzung 5: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

V1 Niederschlagswasser

Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind unzulässig.

V2 Oberboden

Bei den Baumaßnahmen zur Errichtung der geplanten PV-FFA ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten und anzuwenden. Der anfallende Oberboden ist getrennt vor Ort zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen. Die Zufahrt für Baufahrzeuge ist so zu gestalten, dass eine Gefährdung bzw. Zerstörung der Wegeseitenräume (Rand- und Saumbiotope) sowie weg-begleitender Bäume und Sträucher vermieden wird. Die Wirtschaftswege innerhalb sowie außerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden und sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

V3 Bauzeitenregelung

Zum Schutz des Fischadlers sind jegliche Bautätigkeiten während der Brutzeit (01.04. bis 14.08.) in einem Abstand von mind. 300 m durchzuführen. Während der Bautätigkeiten innerhalb des Hauptbrutzeit der Bodenbrüter (01.03. bis 14.08.) ist eine ökologische Baubegleitung zum Schutz vorkommender Bodenbrüter durchzuführen. Vor der Entfernung von Gehölzen sind diese zuvor auf eine Nutzung als Quartier für Fledermäuse oder von baum- und höhlenbrütenden Vogelarten zu überprüfen. Ggf. sind entsprechende Umsiedlungsmaßnahmen zu ergreifen.

V4 Baufeldräumung

Zum Schutz, der im Gebiet nachgewiesenen europäischen (Brut-)Vogelarten darf die Baufeldräumung in den Vorhabenbereichen grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraumes der Hauptfortpflanzungs- und Aufzuchtphase von Anfang März bis Mitte August eines jeden Jahres, d.h. nur zwischen dem 15.08. und dem 28.02. erfolgen. Mit der Räumung des Baufeldes außerhalb der Brut- und Mauserzeit wird verhindert, dass brütende Altvögel oder nicht flügge Jungvögel in ihren Nestern getötet oder Bruten aufgegeben werden. Darüber hinaus wird wirksam verhindert, dass Brutvögel im später, durch Bauaktivitäten belasteten Bereich ihr Brutrevier einrichten und ggf. anschließend eine bereits begonnene Brut aufgrund der Störungen abbrechen.

V5 Erhalt der Gehölzflächen

Alle Strauch- und Strauch-Baumpflanzungen im Geltungsbereich sind auf Dauer zu erhalten. Auf den Gehölzflächen außerhalb des Baufeldes ist die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen untersagt

V6 Erhalt des Grabens

Das Grabenprofil und der Grabenverlauf dürfen durch die PVFFA nicht verändert werden. Dem Boden- und Wasserverband ist zur Grabenpflege der ungehinderte Zugang zu gewähren.

A1 Extensive Grünlandbewirtschaftung

Es ist eine Kräuter-Gräser-Mischung, deren Saat aus einheimischen Herkünften gewonnen wird, auszubringen. Dies gilt zusätzlich auf den Hauptwegen zwischen den Modulen. Eine Mähdnutzung wird empfohlen. Sollte diese nicht möglich sein, ist eine Weidenutzung mit Schafen durchzuführen. Bei einem abschließend erforderlichen Pflegeschnitt ist möglichst ein Freischneider zu verwenden, wenn die Pflegemaßnahme innerhalb der Brutzeit (bis Ende August) erfolgt. Der Nutzungszeitpunkt sollte, um ggf. unerwünschten Entwicklungen der Vegetation gegensteuern zu können, prinzipiell variabel innerhalb der Vegetationsperiode von ca. Mitte April bis Ende September gestaltet werden.

A2 Anlage eines Freistreifens

Der Verlust an Lebensraum der lokalen Feldlerchenpopulation soll durch die Anlage eines Freistreifens, innerhalb dessen auf die Errichtung von Solarmodulen zu verzichten ist, vermieden werden. Der Streifen sollte möglichst eine Nord-Süd-Orientierung aufweisen. Damit soll erreicht werden, dass der Solarpark neben seinem Lebensraumpotential auch eine bessere Funktion im Biotopverbund einnehmen kann. Der Streifen sollte in einer Breite von mind. 20 m angelegt werden und sich vom Nordrand bis zum Südrand des Solarparks erstrecken.

A3 Erhalt der offenen und halboffenen Lebensräume

Zur Bewahrung der offenen und halboffenen Lebensräume auf den Grünflächen ist ein langfristiges Freihalten dieser Flächen geforderf. Auf diesen Flächen soll in regelmäßigen Abständen (je nach Aufwuchs alle 3 bis 5 Jahre) die Gehölz-sukzession so weit zurückgedrängt werden, dass die Flächen als Brutstandorf der Arten erhalten bleiben.

Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften können eingesehen werden bei der Stadt Arneburg, Breite Straße 15, 39596 Arneburg.

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:
1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)

Beschlüsse / Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Arneburg hat in seiner Sitzung am 25.05.2021 mit Beschluss 22/040/ die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“ in der Gemarkung Arneburg gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am ..... im Amtsblatt bekanntgemacht gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Arneburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie dem Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat Arneburg hat am ..... die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührenden Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Arneburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGBals Satzung beschlossen.

Stadt Arneburg, den _____ Bürgermeister

Siegel

Verfahren

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.07.2021 bis einschl. 13.08.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 13.07.2021 und Fristsetzung bis zum 16.08.2021 beteiligt worden.

Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am 0.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Arndeburg. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Arndeburg, und des Planungsbüros IIP GmbH Westeregeln eingestellt werden.

Stadt Arndeburg, den _____ Bürgermeister

Siegel

2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung und Begründung durchgeführt.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom ..... und Fristsetzung bis zum ..... beteiligt worden.

Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am ..... im Amtsblatt der Stadt Arndeburg. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Arndeburg, und des Planungsbüros IIP GmbH Westeregeln eingestellt werden.

Stadt Arndeburg, den _____ Bürgermeister

Siegel

3. Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Arndeburg, den _____ Bürgermeister

Siegel

4. Bekanntmachung der Satzung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan “Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz”, Stadt Arndeburg, ist im Amtsblatt der Stadt Arndeburg, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Arndeburg, und des Planungsbüros IIP GmbH Westeregeln eingestellt werden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Ans. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen worden.

Stadt Arndeburg, den _____ Bürgermeister

Siegel

5. Inkrafgetreten
Das Inkraftreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... 2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Die Satzung ist am ..... 2022 in Kraft getreten.

Stadt Arndeburg, den _____ Bürgermeister

Siegel

6. Planerhaltung § 215 BauGB
Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Stadt Arndeburg, den _____ Bürgermeister

Siegel

Satzung

Satzung

über den Bebauungsplan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“ der Stadt Arneburg, OT Dalchau

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom ..... gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan “Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau”, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), erlassen.

Teil I – Planzeichnung
Maßstab 1 : 1000
Zeichenfestsetzung nach PlanZV

Teil II – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Arneburg, den _____ Bürgermeister

Siegel

AUFTRAGGEBER

Solar-konzept GmbH
Isekai 1
20249 Hamburg

PROJEKT

Bebauungsplan
„Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“
der Stadt Arneburg, OT Dalchau

PLANINHALT

Planzeichnung
nach § 2 BauGB

Stand

Entwurf

IIP - INGENIEURBÜRO
INVEST-PROJEKT GmbH
Westeregeln

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel

Tel.: +49 (0) 39268-98 33
Fax: +49 (0) 39268-98 355
E-Mail: info@iipgmbh.de

Geschäftsführer und Beratender Ingenieur
Frank Jewee

Erneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau

PLOTTDATUM
15.09.2022

MAßSTAB
Planzeichnung: 1:2000

Titel
\\desktop-sm8sdfk\daten3\2020\20_30\cadentwurf bebauungsplan dalchau 15092022.dwg