Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz" in der Gemeinde Hohenberg-Krusemark

Teil I - Planzeichnung

HINWEIS: Die Planurkunde stellt zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

Maßstab 1 : 1000

Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV

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

SO PV — Sondergebiet Photovoltaik, § 11 BauNVO

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

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

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

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

15,30 — Maßzahlen in Meter

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

94/2 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bezeichnung Maßnahmen nach Grünordnerischer Festsetzung

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

Hinweis zum Denkmalschutz:

Gemäß § 14 Abs. 9 DenkSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Außerdem ist zu gewährleisten, dass im nicht vom Kiessandtagebau unmittelbar berührten Bereichen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme rechtzeitig mit dem LDA verbindlich abzustimmen.

Einsichtnahmemöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, An der Zuckerfabrik 1, 39596 Goldbeck

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der zuletzt geänderten Fassung
2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der zuletzt geänderten Fassung
4. Straßengesetz für das land Sachsen-Anhalt (StrG LSA)

Kartengrundlage:	Liegenschaftskate des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)		
	Gemarkung	:	Schwarzholz
	Flur	:	5
	Flurstück	:	38, 42, 52 (teilweise), 62, 63/3, 64
	Gesamtfläche	:	ca. 14,2 ha

Stand der Planunterlage: 05/2020

Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2020 / G01-5003486-2014

Teil II - Textliche Festsetzungen

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 und
- Wirtschaftswege

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; §§ 16 und 17 BauNVO)
Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird mit 4,0 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
Bezogen auf das Höhensystem DHHN dürfen die baulichen Anlagen maximal eine Höhe von 44 m aufweisen.

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

V1 Mindestabstand der Module
Der Mindestabstand der Modulunterkante muss mindestens 0,80 m ab Oberkante Gelände betragen.
Als Bezugspunkt für die Geländeoberkante gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tieferliegenden Seite eines Moduls gelegene natürliche Geländeoberfläche.

V2 Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinlebewesen
Die Einfriedung des Sondergebietes bzw. der Liegenschaft ist so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen keine Barrierewirkung entfaltet.
Die Herstellung eines nach unten glatten Zaunabschlusses ist zu realisieren. Zaunanlagen mit Sockelmauer sind nicht zulässig. Der Einsatz von Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Einfriedung ist in einer Höhe von mindestens 15 cm von Boden anzuordnen.

V3 Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen
Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Eine Ausführung in geschotterter Bauweise ist zulässig.

V4 Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.

V5 Baufeldfreimachung / Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode sowie zur Dämmerungs- und Nachtzeit
Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden. Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.
Die bauzeitliche Beschränkung sieht ausschließlich Arbeiten in Tageslichtphasen vor und damit außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden. Die nächtlichen Aktivitätsphasen sind von akustischen, stofflichen oder geruchlichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu verschonen. Die Fällung von Gehölzen erfolgt entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar und somit außerhalb der kritischen Phasen der Jungenaufzucht (Hauptbrutzeit der Vögel).
Bautätigkeiten während der Brut- und Aufzuchtzeit des Schwarzstorchs sind im 300 m Radius um den vorhandenen Horststandort zwingend zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für den östlichen Teilbereich des Flurstücks 38.

V6 Erhaltung der Gehölzflächen
Ablagerungen, Befahrungen etc. in dem Areal sind nicht zulässig.

V7 Zauneidechse
Abzäunen des südlichen Baufeldes und Kontrolle hinsichtlich des Vorkommens von Zauneidechsen. Gegebenenfalls Fangen, Absammeln und Umsetzen von Zauneidechsen vor Beginn der Baumaßnahme

V8 ökologische Baubegleitung
Während der Bautätigkeiten innerhalb der Hauptbrutzeit der Bodenbrüter (vom 01.03. bis 14.08.) ist eine ökologische Baubegleitung zum Schutz vorkommender Bodenbrüter durchzuführen. In diesem Zeitraum werden in wöchentlichen Abständen die betroffenen Bauabschnitte auf Nester oder Mulden von Bodenbrütern abgesucht. Im Falle des Auffindens von Gelegen sollten in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde geeignete Schutzmaßnahmen für die betroffenen Bodenbrüter ergriffen werden. Die ökologische Baubegleitung dient außerdem der Kontrolle der genehmigungskonformen Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

A1 Ruderalflur
Aufgrund des sandigen Standortes und der regelmäßigen Pflege ist damit zu rechnen, dass sich Sandtrockenrasen etablieren können. Zur Unterstützung der Etablierung von Sandtrockenrasen ist eine entsprechende Saatgutmischung für Mager- und Sandrasen auszubringen, wobei die Bestimmungen des § 40 BNatSchG zu beachten sind. Die auszubringende Saatgutmischung ist in Anlage 2 beschrieben.
Die Randbereiche werden mosaikartig manuell gemäht. Die Flächen werden in zwei Teilbereiche eingeteilt und dann jährlich wechselnd gemäht. Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen erfolgt bereichsweise und nicht flächendeckend. 50 % der Randflächen sind pro Jahr nicht zu mähen. Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden in den Randbereichen werden Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten erhalten und geschaffen. Zum Schutz der Tierwelt ist die Mahd mit manuellen Mähwerkzeugen vorzusehen. Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o. ä.) ist aufgrund des fast vollständigen Verlustes von Amphibien, Reptilien, Falterarten, Heuschrecken etc. unzulässig.
Die Mahd der Trockenrasen in den Randbereichen und unter den Solarmodulen wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. Oktober durchgeführt. Die Beräumung des Mähgutes erfolgt in den ersten zwei Jahren nach jeder Mahd, danach in jedem zweiten Jahr. Die Ansaat wird spätestens in der Ansaatperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgen.

A2 Schaffung von Lebensräumen für Fledermäuse
Es sind vier Fledermauskästen anzubringen. Die Anzahl leitet sich von den vorhandenen Strukturen an 3 Altbäumen ab. Die Kästen sind innerhalb des Geltungsbereiches in verbleibenden Waldstrukturen an geeigneten älteren Bäumen aufzuhängen. Das Aufhängen sollte spätestens im März nach den erfolgten Fällarbeiten erfolgen.

A3 Schaffung von Lebensräumen für Vögel
Es sind sechs Nisthilfen für Nischen- und Höhlenbrüter anzubringen. Die Maßnahme ist vor Baubeginn, spätestens jedoch im März nach den erfolgten Fällarbeiten umzusetzen.

A4 Schaffung von Lebensräumen für Zauneidechsen
In dem Randbereich sind geeignete, nicht von Baumaßnahmen betroffene Bereiche als Ersatzhabitate und Habitatstrukturen (Totholz-, Sand- und Steinhaufen) für die Zauneidechse anzulegen. Es sind insgesamt vier Eidechsenbiotope auf der nördlichen und südlichen Grünfläche außerhalb des Baufeldes anzulegen. Die Mindestgröße eines Ersatzhabitats beträgt 4 m^2. Die Maßnahme ist nach den Fällarbeiten und vor Baubeginn umzusetzen. Außerdem sind außerhalb des Geltungsbereiches 3 Haufwerke mit Sand und Grobstruktur (Stein, Totholz) im Umfeld des Plangebietes (vor allem am Rand des Weges, der auf der östlichen Seite das Planungsgebiet erschließt, sowie am Rand des Wildackers im Südwesten des Plangebietes) anzulegen.

A5 Schaffung von Lebensräumen für Neuntöter und Grauammer
Aufwertung von randlichen Betriebsflächen sowie umgebender Ruderalflächen (entlang des östlichen Weges und im Umfeld des Wildackers im Südwesten Initiierung von einzelnen Dornensträuchern) für den Neuntöter und andere Brutvögel - im nördlichen und südlichen Randbereich ist die Schaffung zusätzlicher Habitatstrukturen unmittelbar nach der Fällung der Bäume der Forstbereiche vorgesehen. Durch die Fällmaßnahme unter Erhalt einzelner vorhandener Strauchstrukturen wird eine für den Neuntöter, aber auch für andere Arten wie die Grauammer geeignete Offenfläche etabliert. Außerdem ist eine ökologisch angepasste Gestaltung des geplanten Waldrandes und der breiteren Ruderalfläche im Norden vorgesehen. Zusätzlich sind im Randbereich entlang des östlichen Weges und im Umfeld des Wildackers im Südwesten einzelne Dornensträucher zu etablieren.

A6 Erstaufforstung
Die Kompensationsfläche 1 liegt in der Gemarkung Zobbenitz, Flur 2, Flurstück 26/1, 26/3, 27 und 244. Auf dem Flurstück soll auf etwa 7,7 ha eine Aufforstung mit Laubbäumen erfolgen.
Die Kompensationsfläche 2 liegt in der Gemarkung Sanne, Flur 8, Flurstück 213. Auf dem Flurstück soll auf etwa 1 ha eine Aufforstung mit Laubbäumen erfolgen.
Die Kompensationsfläche 3 liegt in der Gemarkung Staffelde, Flur 8, Flurstück 165/2. Auf dem Flurstück soll auf etwa 1,1 ha eine Aufforstung mit Laubbäumen erfolgen.
Folgende Arten können verwendet werden: Baumarten, gepflanzt als Heister - Stieleiche, Traubeneiche, Zitterpappel, Eberesche. Im Übergang zu den Offenlandbereichen sind an den Aufforstungsflächen artenund strukturreiche Waldränder vorzusehen. Hier sind Straucharten, wie z. B Hundsrose, Ginster, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Holunder, aber auch Bäume der 2. Ordnung, wie z. B. Wildobst, Mehlbeere, Linde, Feldahorn, einzuplanen. Als Pflanzmaterial sollen zweijährige verpflanzte Forstpflanzen sowie verpflanzte Sträucher zur Anwendung kommen. Die Pflanzdichte richtet sich nach den forstlichen Vorgaben, wobei Reihenabstände von 2 m und Pflanzabstände in der Reihe von 0,5 m (Eiche) bis 0,8 bzw. 1 m angestrebt werden. Die Erstaufforstungen sollen spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgen. Es soll einheimisches, standortgerechtes Pflanzmaterial verwendet werden.

Beschlüsse/Verfahrensvermerke

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in einer öffentlichen Sitzung am 04.06.2020 gemäß § 2 BauGB vom Gemeinderat Hohenberg-Krusemark beschlossen.
Es wurde beschlossen, dass das Verfahren nach § 12 BauGB angewandt wird.
Der Beschluss wurde ortsüblich am 30.06.2020 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat Hohenberg-Krusemark hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Abwägungsbeschluss
Der Gemeinderat Hohenberg-Krusemark 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 Gemeinderat Hohenberg-Krusemark hat in seiner öffentlichen Sitzung am .... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz" bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, gemäß § 10 Abs. 1 BauGBals Satzung beschlossen.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark, 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 13.07.2020 bis zum 14.08.2020 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 25.06.2020 und Fristsetzung bis zum 31.07.2020 beteiligt worden.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am 30.07.2020 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck eingestellt werden.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark 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 09.02.2023 bis zum 10.03.2023 durch öffentliche Auslegung des Entwurfs 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 15.02.2023 und Fristsetzung bis zum 20.03.2023 beteiligt worden.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am .... im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck eingestellt werden.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark 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.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den .... Bürgermeister

Siegel

4. Bekanntmachung der Satzung
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz", Gemeinde Hohenberg-Krusemark ist im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck 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.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den .... Bürgermeister

Siegel

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

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

Gemeinde Hohenberg-Krusemark 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.

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den .... Bürgermeister

Siegel

Satzung

Satzung

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz"

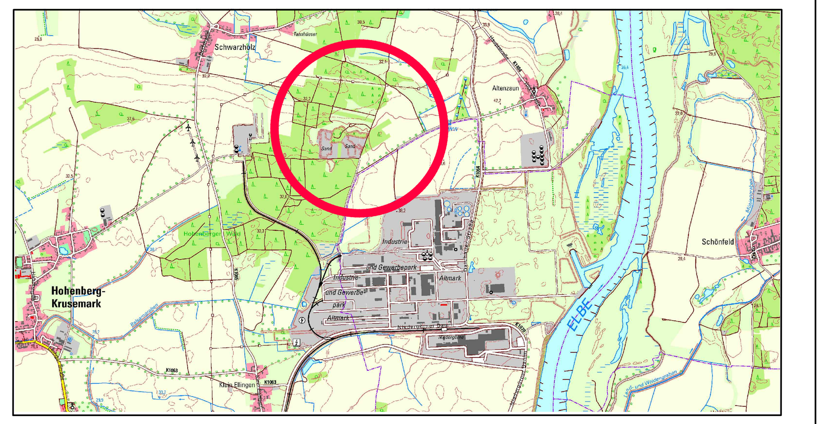
Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom .... gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), erlassen.

Teil I - Planzeichnung
Maßstab 1 : 1000
Zeichenfestsetzung nach PlanZV

Teil II - Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Gemeinde Hohenberg-Krusemark den .... Bürgermeister

Siegel



Übersichtskarte © dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB 2021

ANTRAGSTELLER
Gemeinde Hohenberg-Kusemark
An der Zuckerfabrik 1
39596 Goldbeck

PROJEKT
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Schwarzholz"

PLANINHALT
Planzeichnung
nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB

Stand
Satzung
März 2024

PLOTTDATUM
13.03.2024

MAßSTAB
Planzeichnung: 1:1000

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
Frank Jeewe
Erneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau

Pfad
\\desktop-sm8sdfk\daten3\2018\18_35\cad\bebauungsplan 06032024 satzung.dwg