



Quelle: TALK / 02/2013 | © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Gemeinde Westheide

1. Änderung des Bebauungsplanes "Garnison Hillersleben - Sondergebiet Photovoltaik" - Entwurf -

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
SO	Sonstiges Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO)
PV	Zweckbestimmung Photovoltaik
Maß der baulichen Nutzung	
0,7	Grundflächenzahl
Höhe 4,0 m Maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen	
Baugrenzen	
—	Baugrenze
Verkehrsflächen	
δ	Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
—	Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
⚡	Elektrizität
⊖	Abwasser
⊕	Wasser
—	unterirdisch
Grünflächen	
■	Grünflächen
P	privat
R	Räumstreifen Gewässer
■	Zweckbestimmung Parkanlage
■	Zweckbestimmung Friedhof
Wasserflächen	
■	Wasserfläche
Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Regelungen für den Denkmalschutz	
⓪	Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Das Sondergebiet Photovoltaik dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Photovoltaikanlagen und Solarmodule und die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen wie Transformatoren-, Wechselrichter- und Übergabestationen, Einfriedung, Monitoringturm und Kameramasten.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Die maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen sowie erforderlicher Nebengebäude und -anlagen wird gemäß Planantrag auf 4,0 m über Geländeoberkante festgesetzt. Die Masten für die Überwachungskameras können hierzu abweichend ca. 8,0 m betragen.
 - Mit den Modulen ist ein Mindestabstand von 0,7 m zur Geländeoberfläche einzuhalten.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist unzulässig.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt, die - sofern keine sonstigen Belange entgegenstehen - zu den äußeren Grenzen der Baugebiete in einem Regelabstand von 3,0 m festgesetzt sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen straßenbegrenzter Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Garagen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO).
- FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 - Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage**
Auf dem Flurstück 238, östlich der zur Bebauung beantragten Teilfläche bzw. west- und nordwestlich des jüdischen Friedhofs sind biotopverbessernde Maßnahmen innerhalb der bestehenden Waldfläche einschließlich des querenden Baches umzusetzen. Die Maßnahmen sehen folgendes vor:
- Rückbau sämtlicher befestigter Flächen, Gebäude, Tribünen, befestigter Gewässeränder, befestigter Sohlen, Lampen, Zäune und weiterer künstlicher Einrichtungen auf einer Fläche von 30.000m².
- Anschließend ist eine Renaturierung des Gewässers und des Grabens vorzunehmen.
- Vorsehen ist eine naturnahe Gestaltung des Gewässersandstreifens und des Bachlaufes zur eigendynamischen Entwicklung des Gewässers.
Hierbei handelt es sich um eine Fläche aus dem Bebauungsplan zum bestehenden Solarpark Hillersleben. Innerhalb dieser Fläche werden keine Änderungen zu den Festsetzungen aus dem bestehenden Bebauungsplan vorgenommen.
 - Ehemaliger Bahndamm**
Am nördlichen Rand des Baugrundstückes (Flurstück 238, ehem. Bahndamm) ist auf einer Fläche von ca. 10.000 m² ein naturnaher Holzbestand zu erhalten und weiterzuentwickeln.
Aufkommender und bestehender Aufwuchs von standortfremden Gehölzen, insbesondere Eschenblättriger Ahorn sind zu beseitigen. Zielbiotop ist ein Gehölz aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Dies ist durch eine entsprechende Pflege zu gewährleisten.
Das durch diese Bauleitplanung entstehende Kompensationsdefizit kann durch die Maßnahmen vollständig kompensiert werden.
- Belange des Artenschutzes**
Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:
Ausgleichsmaßnahme A1: Zum Ausgleich der verloren gehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten und zur dauerhaften Stärkung der örtlichen Populationen sind Nisthilfen für gehölbewohnende Höhlen- und Nischenbrüter nach Abschluss der Bauarbeiten in die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen anzubringen. Es sollen mindestens 45 Nistkästen aufgehängt werden. Dabei werden folgende Kästen empfohlen: fikt Zaunkönig - Nistkästgen, 3 Waldkauz- und 37 Höhlen- und Hähnelerbrüterkästen u.a. auch mit großem Brutraum und ovalen Einflugloch für den Wendehals (z.B. Schwegler ZGR).
Ausgleichsmaßnahme A2: Optimierung eines ehemaligen Bunkers und eines Gebäudes auf dem Truppenübungsplatz als Quartierstandort zur Stabilisierung der lokalen Fledermauspopulation. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:
- Erhöhung der Raupigkeit der Decke und Wände.
- Schaffung von Spalten und Nischen.
- Sicherung / Verschluss der Zugänge.
- Maßnahmen zur Erhöhung bzw. Sicherung der Luftfeuchtigkeit.
Ausgleichsmaßnahme A3: Zum Ausgleich des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind 20 Fledermauskästen in unterschiedlicher Bauweise in die im Geltungsbereich festgesetzten Grünflächen anzubringen.
Ausgleichsmaßnahme A4: Es werden in der Umgebung Quartiere der Mückenfledermaus und der Zwergfledermaus optimiert um den Verlust von Wochenstubenquartieren auszugleichen.
Die Maßnahme A1-A4 sind bis spätestens 1 Jahr nach Rodung der Fläche und Abriss der Gebäude umzusetzen.

Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind die nachfolgend beschriebenen Arbeiten in den entsprechenden Zielsetzungen nicht zulässig:

- Herrichtung des Baufeldes vom 1. April bis 31. Juli
- Fäll- und Rodungsarbeiten vom 15. März bis 30. September
- Abriss von Gebäuden vom 15. März bis 31. Juli

Vor Beginn der Arbeiten sind die Bäume und Gebäude auf Brutstätten (Nester, Baumhöhlen) sowie auf Fledermausbesatz hin zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist hierzu ein Antrag nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Hinweise

- BODENDEKIMALPFLEGE**
Im Bereich des Vorhabens befinden sich mehrere bekannte archaische Denkmale (über Luftbilder entdeckte ur- oder frühgeschichtliche Siedlungen). Bei Erdarbeiten, die eine Tiefe von 50 cm überschreiten (auch Abbruch von Fundamenten und Kellern, Verlegen von Mädiern, Einleihen des Geländes etc.) ist daher davon auszugehen, dass in archaische Funde und Befunde eingegriffen wird.
Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archaische und bauarchaische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archaischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.
Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (2) DenkSchG LSA)
- DENKMALPFLEGE JÜDISCHER FRIEDHOF**
Maßnahmen am Friedhof aber auch Maßnahmen in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 3 DenkSchG LSA der denkmalrechtlichen Genehmigung.
- ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE**
Das von der Planung betroffene Gelände ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit der ehemaligen "Garnison Hillersleben" als Altstandort von Militär und Rüstung registriert. Im Planungsgebiet befinden sich unter anderem ein Tanklager, eine chemische Reinigung und ein Technikbereich. Zudem sind Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) bekannt.
- KAMPFMITTELVERDACHTSFLÄCHE**
Auf Grundlage von Belastungskarten wurde festgestellt, dass sich im Planungsbereich Kampfmittelverdachtsflächen befinden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Erde eingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Kampfmitteln oder Resten davon gerechnet werden kann.
- SCHUTZ VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN BEI BAUARBEITEN**
Bei Bauarbeiten im Kronenraumbereich von standortheimischen Gehölzen sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen -Teil: Landschaftspflege -Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999“ (RAS-LP 4) zu beachten.
- BESONDERER ARTENSCHUTZ**
Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Zur Vermeidung der Vernichtung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 12 und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG sind die nachfolgend beschriebenen Arbeiten in den entsprechenden Zielsetzungen nicht zulässig:
 - Herrichtung des Baufeldes vom 1. April bis 31. Juli
 - Fäll- und Rodungsarbeiten vom 15. März bis 30. September
 - Abriss von Gebäuden vom 15. März bis 31. Juli
- KONVERSIONSFLÄCHE "GARNISON HILLERSLEBEN"**
Die als privat festgesetzten Grünflächen sind als Konversionsfläche für weitere Entwicklungen zu berücksichtigen.
Ausgenommen hiervon sind folgende private Grünflächen:
 - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof
 - private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und zugleich Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
Innerhalb der privaten Grünflächen sowie innerhalb der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft muss privatwirtschaftlich abgesichert sein, dass die vorgesehenen Maßnahmen laut Umweltbericht durchgeführt werden können.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 44 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) und § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) hat der Rat der Gemeinde Westheide diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Garnison Hillersleben - Sondergebiet Photovoltaik" bestehend aus den Planzeichnungen A und B und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen und zur Genehmigung an den Landkreis Börde weitergeleitet.

Neuenhofe, den _____, Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Westheide hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Garnison Hillersleben - Sondergebiet Photovoltaik" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuenhofe, den _____, Der Bürgermeister

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet durch die regionalplan & uvp, planungsbüro peter stelzer GmbH Berliner Chaussee 50, 39307 Genthin

Genthin, den _____, regionalplan & uvp

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.11.2013 bis 16.12.2013 öffentlich ausliegen. Den Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.11.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.12.2013 einschließlich gegeben.

Neuenhofe, den _____, Der Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Westheide hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuenhofe, den _____, Der Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. _____) gemäß § 10 Abs. 2 i. V. m. § 6 abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

_____, den _____, höhere Verwaltungsbehörde

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus den Planteil und dem Textteil wurde am _____ ausgefertigt.

Neuenhofe, den _____, Der Bürgermeister

Die Genehmigung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ für den Landkreis Börde bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Neuenhofe, den _____, Der Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Vorschriften beim Zustandekommen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neuenhofe, den _____, Der Bürgermeister

Gemeinde Westheide



1. Änderung des Bebauungsplanes "Garnison Hillersleben - Sondergebiet Photovoltaik" - Entwurf -

