

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIETE FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIK COLBITZ"

VERFAHRENSVERMERKE

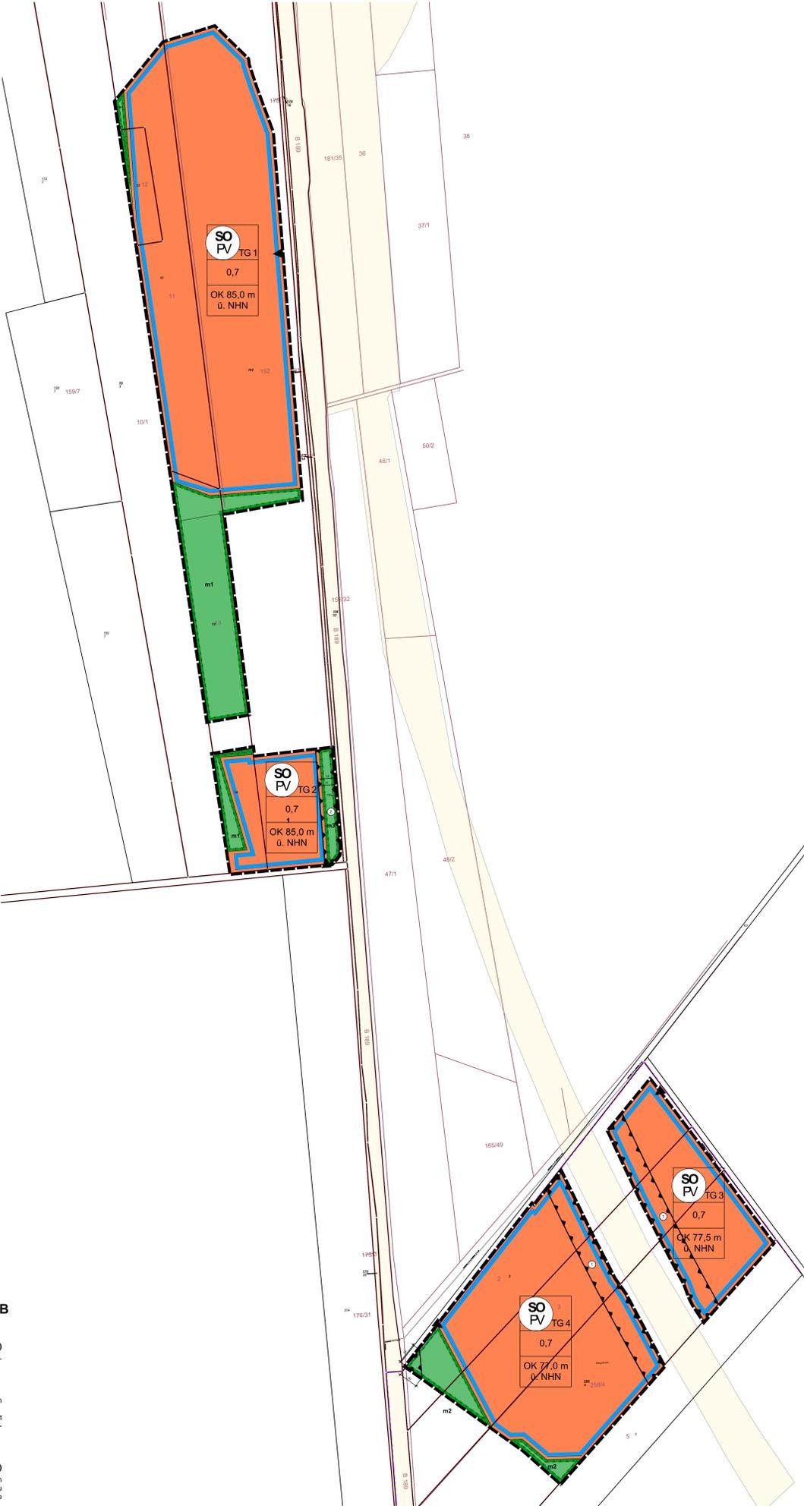
TEIL A PLANZEICHNUNG

SATZUNG DER GEMEINDE COLBITZ ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIETE FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIK NÖRDLICH COLBITZ“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Colbitz vom ... die Satzung über den Bebauungsplan „Sondergebiete Freiflächenphotovoltaik nördlich Colbitz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 11.01.2021. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Elbe-Heide am ... erfolgt.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 08.08.2022 bis zum 09.09.2022 stattgefunden. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet unter <https://www.elbe-heide.de> veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, am ... im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ortsüblich bekannt gemacht worden.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durch Anschreiben vom 26.07.2022 erfolgt.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ergänzend wurden die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung im Internet unter <https://www.elbe-heide.de> veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, am ... im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ortsüblich bekannt gemacht worden.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister
- Die formelle Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durch Anschreiben vom ... erfolgt.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister
- Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ... gebilligt.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgetrennt.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiete Freiflächenphotovoltaik nördlich Colbitz“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ... im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ... in Kraft getreten.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile gemeinschaftswidrig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister



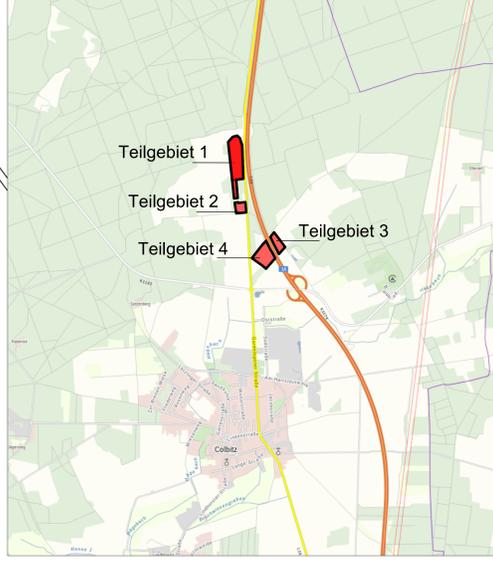
PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO; § 16 BauNVO)
- SO PV** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaikanlagen
- TG 1** Teilgebiet (TG)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO; § 16 BauNVO)
- 0,7** Grundflächenzahl
- OK 77,5 m ü. NHN** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- VERKEHRSPFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Einfahrt**
- SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 9 BauGB)
- private Grünflächen**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- m1 - m3** Maßnahmegebiete lt. textliche Festsetzungen 5.3 - 5.5
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 1** Flächen für Nutzungsbeschränkungen Baubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FS siehe textliche Festsetzung 4.1)
- 2** Flächen für Nutzungsbeschränkungen Anbauverbotszone gemäß § 24 Straßengesetz des Landes Sachs siehe textliche Festsetzung 4.2
- 3** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 2. Bestandsangaben nach DIN 18702**
- Planzeichen der Kartengrundlage** (auszugsweise und beispielhaft)
- nichtöffentliches Gebäude
 - Wirtschaftsgebäude
 - Böschung
 - Mauer
 - Zaun
 - Baum
 - Grundwassermessstelle
 - Brunnen
 - Lüftungsschacht
 - Höhenpunkt mit Höhenwert
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

- Erläuterungen der Nutzungsschablone**
- Teilgebiet (TG)
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl
 - Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

LAGE IM RAUM



TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt.
 - In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:
 - Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sowie Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalteinrichtungen,
 - Anlagen zur Einfrischung mit einer maximalen Höhe von 2,2 m. Die Einfrischung hat so zu erfolgen, dass ein Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante von mindestens 20 cm vorhanden ist sowie die Errichtung einer Solartankstelle.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Ausgehend von den in den Nutzungsschablonen für das jeweilige Teilgebiet festgesetzten Höchstmaßen der Höhe baulicher Anlagen sind die Freiflächenphotovoltaikanlagen so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Photovoltaikmodule von 0,8 m nicht unterschritten wird.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.
- Fläche für Nutzungsbeschränkungen**
 - Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche für Nutzungsbeschränkungen (1) gekennzeichneten Bereichs sind bauliche Anlagen in Form von Trafostationen unzulässig.
 - Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche für Nutzungsbeschränkungen (2) gekennzeichneten Bereichs dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und Zauneidechsen**

Um Konflikte mit den vorkommenden Brutvogelarten zu vermeiden, ist die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeiten (15. März bis 15. August) festzulegen. Alternativ wird eine gutascherliche Begleitung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Brutten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der zuständigen Naturschutzbehörde zu entscheiden.
 - Zauneidechse - CEF Maßnahme zum Erhalt und Entwicklung der Population**

Um während der Bauphase keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind während der Bauphase entlang der äußeren Grenzen der Sondergebietsflächen der TG 3 und TG 4 Amphibien- und Insektenzäune aufzubauen. Die Maßnahme ist von einem qualifizierten Experten für Zauneidechsen zu begleiten. In den Wintermonaten, November bis Februar, kann auf diese Maßnahme verzichtet werden.
 - In der mit m3 festgesetzten Maßnahmenfläche sowie unter und zwischen den Modulischen im Bereich der Sondergebietsflächen TG 1 bis 4 wird artenreiches Grünland angelegt. Entwicklungsziel Biotopy GSA, Ansaatgrünland, Biotopröhrichte Sachsen-Anhalt. Verwendung gebietsheimische, regionale Saatgutmischung für artenreiche Flächen. Einsatz der Flächen zeitnah nach Fertigstellung der Bodenprofilierung zur Minderung der Wind- und Wassererosion. Zum Erhalt der artenreichen Bestände unter und zwischen den Modulen ist ein Pflegekonzept aufzustellen.
 - In den mit m1 festgesetzten Maßnahmenflächen erfolgt die Entwicklung eines Mischwaldes. Für die Waldentwicklungsflächen ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Pflanzschema und Arten der Artenliste gemäß Runderlass des Landes Sachsen - Anhalt "Verwendung gebietsweiser Gehölze in Sachsen - Anhalt", Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) aufzustellen.

KARTENGRUNDLAGE

Gebietskürzel	Format	Detailinformationen (z.B. Lage)
444-HH-ALK03	NAD-Datum	Demarkung Colbitz Flur 1 Flurstück 192, Flur 2 Flurstücke 2, 3 und 2094, Flur 3, Flurstücke 11 (Innenmaß), 12, 13, 14

Vervielfältigungsverbot: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Aktualisierung: B22-001/3005-20

- Hinweise**
- Berechte**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zieltz 1). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 ist eine Anpassung an die aus dem unterliegenden Abbau resultierenden Deformationen erforderlich.
 - Denkmalpflege und Archäologie**

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege befinden sich im Untersuchungsraum gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen - Bronzezeit, Vorklassische Eisenzeit, Mittelalter; Gräberfeld - Mittelalter; Einzelrunde; Jungsteinzeit; Münzen - Neuzeit).

Aus facharchäologischer Sicht muss der Baumaßnahme ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden; vgl. OVG MD 2 L 154/10 vom 26.07.2012. Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation (ggf. 3-stufig) sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.
 - Flurbereinigungsverfahren**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Fläche des Flurbereinigungsverfahrens Colbitz BAB A 14, Landkreis Börde, Verfahrensnummer: 270K7014. Von der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsplanes gemäß § 34 FlurbG tritt eine Veränderungssperre an den dem Flurbereinigungsverfahren unterliegenden Grundstücken ein. Alle Vorhaben, die den Einschränkungen nach § 34 FlurbG unterliegen, bedürfen der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde.

GEMEINDE COLBITZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiete Freiflächenphotovoltaik Colbitz"

Planverfasser: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab: 1 : 2 000	Entwurf Juni 2023
---	-----------------------	----------------------