

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIETE FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIK COLBITZ"

VERFAHRENSVERMERKE

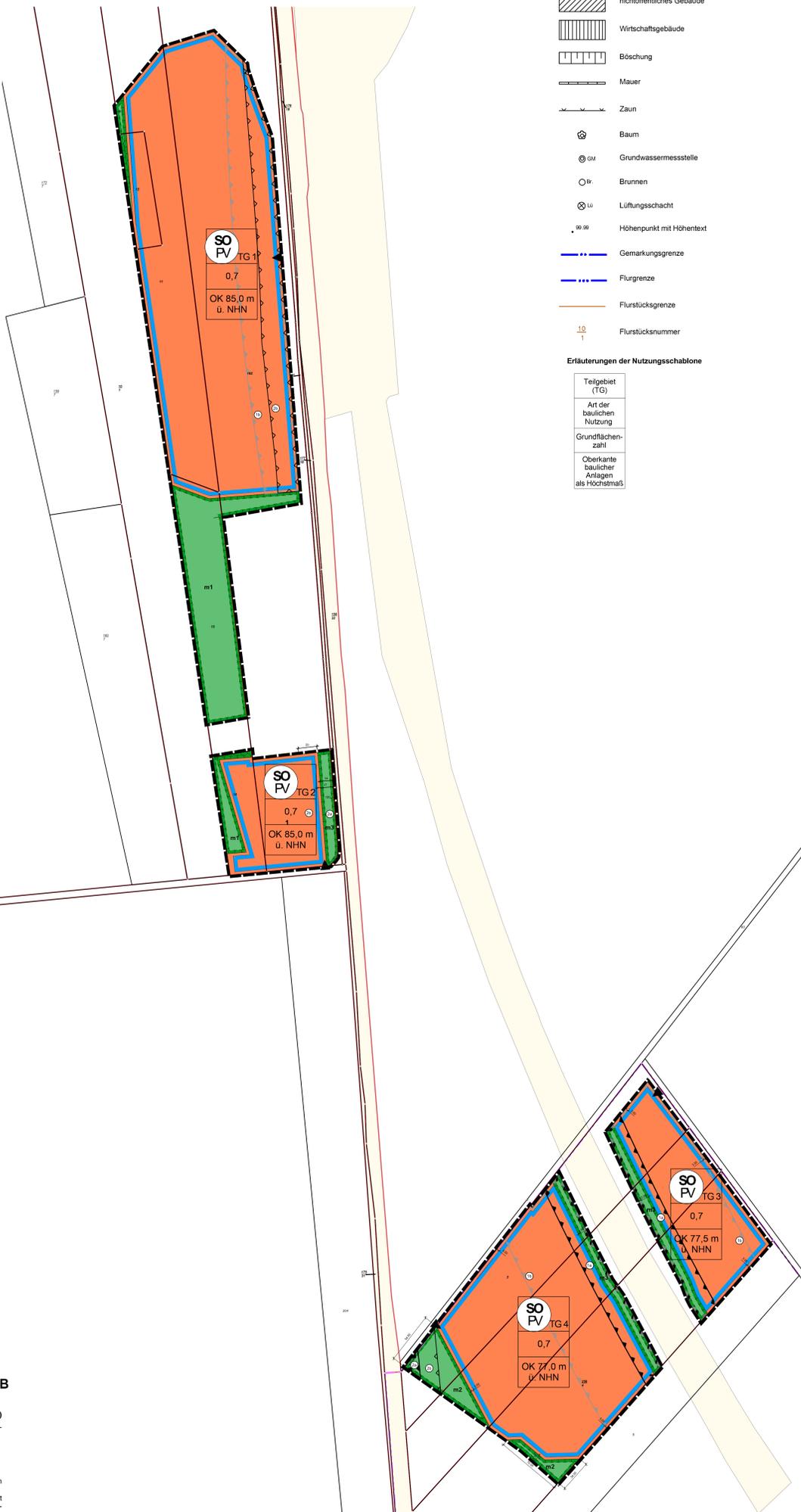
SATZUNG DER GEMEINDE COLBITZ ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIETE FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIK NÖRDLICH COLBITZ“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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) und dem VEP (Teil C) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 11.01.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist 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.ebe-heide.de> veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, am ... 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 22.06.2023 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) und dem VEP (Teil C) sowie der Begründung wurden in der Zeit vom 13.07.2023 bis zum 14.08.2023 während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ergänzend wurden die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung im Internet unter <https://www.ebe-heide.de> veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister
- Die formelle Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durch Anschreiben vom 03.07.05.07.2023 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 Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem VEP (Teil C) sowie der Begründung wurden im Ergebnis der Abwägung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans (Stand November 2023) hat in der Zeit vom ... bis zum ... während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Ergänzend wurden die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung im Internet unter <https://www.ebe-heide.de> veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail vorgebracht werden können, am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
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 ausgestellt.
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 Ebe-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 Schadensansprüchen (§§ 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 baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Colbitz, den ...
Der Bürgermeister

TEIL A PLANZEICHNUNG



2. Bestandsangaben nach DIN 18702

Planzeichen der Kartengrundlage (auszugsweise und beispielhaft)

- nichtöffentliches Gebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Baum
- Grundwassermeßstelle
- Brunnen
- Luftungsschacht
- Höhenpunkt mit Höhenwert
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer

Erläuterungen der Nutzungsschablone

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

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)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaikanlagen/ private Grünfläche; Die Überlagerung der baulichen Nutzung mit der privaten Grünfläche erfolgt in Anwendung der Schlichtung der Planung nach § 9 Abs. 2 BauGB. Die SO-Nutzung wird erst nach Erteilung der Ausnahme-genehmigung durch das Bundes-Fernstraßenamt zur baulichen Nutzung der Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG zulässig. Bis zum Eintritt dieser Bedingung gilt die Festsetzung als private Grünfläche.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 1-11 BauNVO; § 16 BauNVO)

- 0,7** Grundflächenzahl
- OK 77,5 m ü. NHN** Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhenpunkt (NHN)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Baugrenze**

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 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. 6 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

- 1a** Flächen für Nutzungsbeschränkungen Anbauverbotszone an Bundesautobahnen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) - siehe textliche Festsetzung 4.1
- 1b** Flächen für Nutzungsbeschränkungen Anbauverbotszone an Bundesautobahnen gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) - siehe textliche Festsetzung 4.2
- 2a** Flächen für Nutzungsbeschränkungen Anbauverbotszone an Landesstraßen gemäß § 24 Abs. 1 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt - siehe textliche Festsetzung 4.3
- 2b** Flächen für Nutzungsbeschränkungen Anbauverbotszone an Landesstraßen gem. § 24 Abs. 2 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt - siehe textliche Festsetzung 4.3
- 3** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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 Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,2 m. Die Einfriedung 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**
 - Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG**

Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche für Nutzungsbeschränkungen (1a) gekennzeichneten Bereichs sind bauliche Anlagen in Form von Trafostationen unzulässig.
 - Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG**

Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche für Nutzungsbeschränkungen (1b) bedienten Bereichs sind bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100 m der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
 - Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche für Nutzungsbeschränkungen (2a) gekennzeichneten Bereichs dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter, 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. In Verbindung mit der Anbauverbotszone ist die Anbauverbotszone von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand zu beachten (2b). Hier bedarf es der Zustimmung der zuständigen Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art errichtet, geändert oder angepasst sowie Zufahrten oder Zugänge auf Grundstücke, geändert oder anders genutzt werden sollen.
- 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 Brutvögeln zu vermeiden, ist die Bauausführung auf die Zeiten außerhalb der Brutzeiten (15. März bis 15. August) festzulegen. Alternativ wird eine gutachterliche Begehung 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 Verbotstotbestand nach § 44 BNatSchG auszulösen, sind während der Bauphase entlang der Flächen für Nutzungsbeschränkungen der TG 3 und TG 4 Amphibienschutzzäune aufzubauen. Die Maßnahmen sind 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 Maßnahmefläche sowie unter und zwischen den Modulischen im Bereich der Sondergebietflächen TG 1 bis 4 wird artenreiches Grünland angelegt. Entwicklungsziel Biototyp GSA, Ansaatgrünland, Biotoprichtlinie Sachsen-Anhalt. Verwendung gebietsheimische, regionale Saatgutmischung für artenreiche Flächen. Einsaat der Flächen zeitnah nach Fertigstellung der Bodenprofilierung zur Minderung der Wind- und Wasserosion. Der Erhalt der artenreichen Bestände unter und zwischen den Modulen ist ein gemäß dem im VEP enthaltenen Pflegekonzept zu sichern.
- In den mit m1 festgesetzten Maßnahmeflächen erfolgt die Entwicklung eines Mischwaldes. Die Waldentwicklungsflächen sind gemäß dem im VEP enthaltenen Pflanzschema mit Arten der Artenliste gemäß Runderlass des Landes Sachsen - Anhalts "Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen - Anhalt", Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland) aufzustellen.
- In den mit m2 festgesetzten Maßnahmeflächen erfolgt die Entwicklung einer Baum- und Strauchpflanzung aus überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten. Die Pflanzung erfolgt nach der Pflanzliste gebietseigener Gehölze Sachsen-Anhalt (VOKZ). Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Neupflanzungen haben im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Anlage zu erfolgen.
- Wartungswege sind als Schotterterrassen anzulegen.**

Die für Pflege- und Wartungsarbeiten notwendigen Wege innerhalb des Solarparks werden in wasserdurchlässiger Bauweise als Schotterterrassen angelegt.

KARTENGRUNDLAGE

Geobasisdaten	Format	Detaillinformationen (z.B. Lage)
aus dem ALDS	NAD-Datum	Gemeindegrenze Colbitz (Flurstück 10, Parz. 2) Flurstück 3, 2 und 25/31, Flurst. 1, Flurstück 11 (Neubau), 12, 13, 14

Vervielfältigungsverbots: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Aktzeichen B22-8013005-20

Hinweise

- Bergrechte**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerkfeldes 613/90/1007 (Zieltl 1). Für das Bergwerkfeld 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 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen - Bronzezeit, Vorrömische Eisenzeit, Mittelalter, Graberfeld - Mittelalter, Einzelfunde - Mittelsteinzeit, 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.

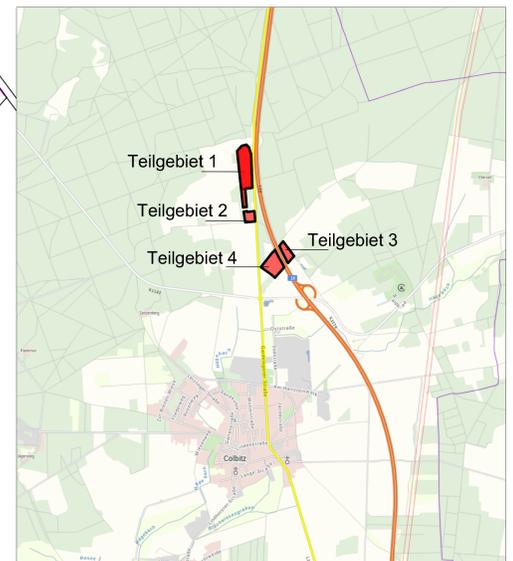
Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des LDA durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation (ggf. 3-stufig) sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.
- Flurbereinigungsverfahren**

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.

Aus Vorhaben, die den Einschränkungen nach § 34 FlurbG unterliegen, bedürfen der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde.

LAGE IM RAUM



GEMEINDE COLBITZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiete Freiflächenphotovoltaik Colbitz"

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