

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 29.02.2024 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

1.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 20.02.2020 und 1. Änderung dazu vom 25.02.2021. Die ersüblliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 22.07.2022 erfolgt.

Colbitz, den

Der Bürgermeister
2.

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 22.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Colbitz, den

Der Bürgermeister
3.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durch Anschreiben vom 26.07.2022 erfolgt.

Colbitz, den

Der Bürgermeister
4.

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
5.

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 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 28.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Colbitz, den

Der Bürgermeister
6.

Die formelle Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durch Anschreiben vom 03.07.05.07.2023 sowie am 28.11.2023 erfolgt.

Colbitz, den

Der Bürgermeister
7.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.11.2023 geprüft.

Colbitz, den

Der Bürgermeister
8.

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 12.12.2023 bis zum 16.01.2024 während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 27.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Colbitz, den

Der Bürgermeister
9.

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.02.2024 geprüft.

Colbitz, den

Der Bürgermeister
10.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.02.2024 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.02.2024 gebilligt.

Colbitz, den

Der Bürgermeister
11.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Colbitz, den

Der Bürgermeister
12.

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 26.03.2024 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 27.03.2024 in Kraft getreten.

Colbitz, den

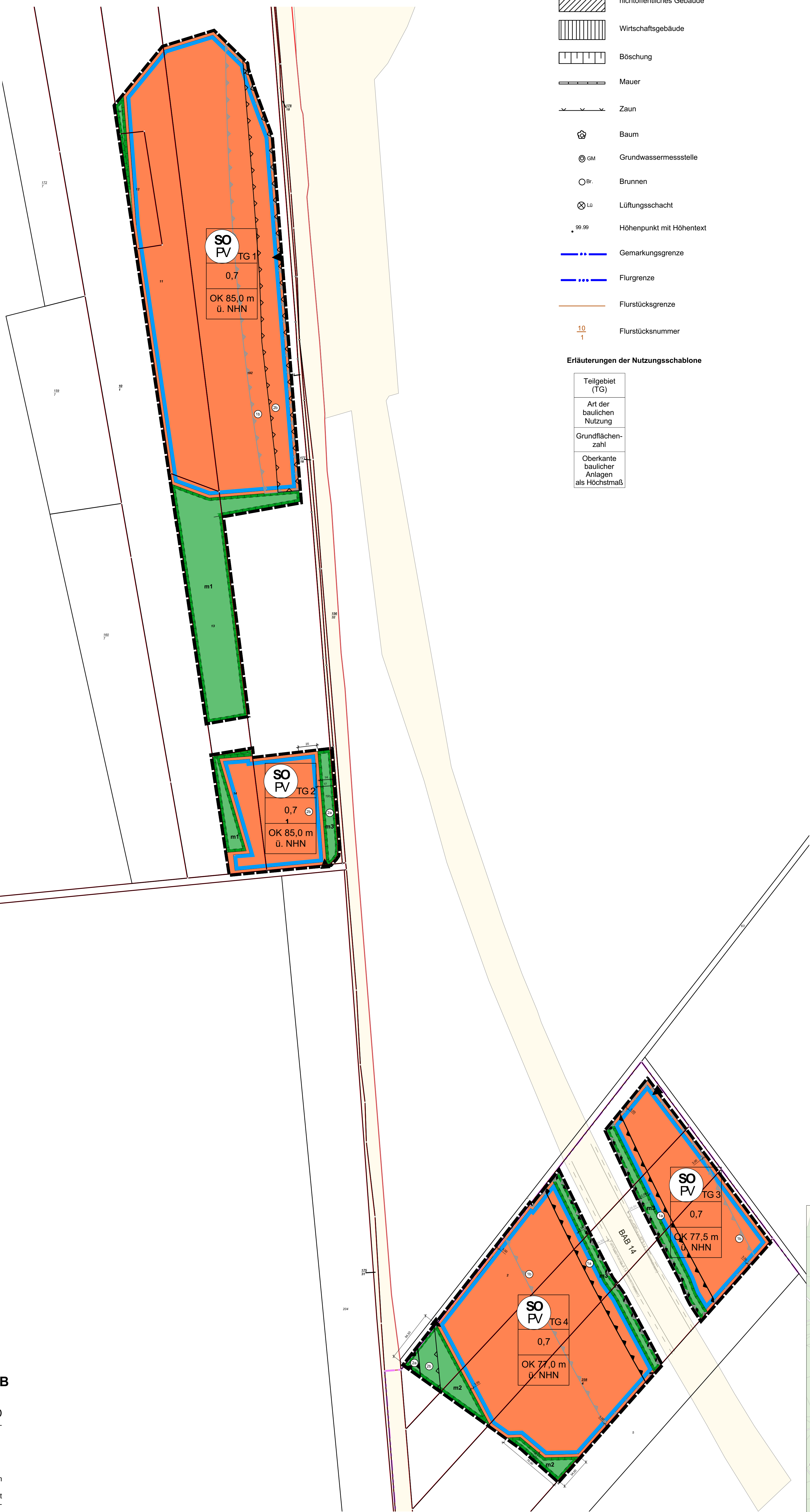
Der Bürgermeister
13.

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
- Lüftungsschacht
- Höhenpunkt mit Höhentext
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

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)

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

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 29 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

m1 - m3

Maßnahmegebote lt. textliche Festsetzungen 5.3 - 5.5

SONSTIGE PLANZEICHEN

1a

Flächen für Nutzungsbeschränkungen

1b

Flächen für Nutzungsbeschränkungen

2a

Flächen für Nutzungsbeschränkungen

2b

Flächen für Nutzungsbeschränkungen

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

TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt.
- 1.2

In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:

-

Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sowie

-

Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalteinrichtungen,

-

Anlagen zur Entladung mit einer maximalen Höhe von 2,2 m. Die Entladung hat so zu erfolgen, dass ein Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante von mindestens 20 cm vorhanden ist sowie

-

die Errichtung einer Solarstankelle.

2.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1

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.

3.

Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

4.

Fläche für Nutzungsbeschränkungen

4.1

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.

4.2

Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG

Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche für Nutzungsbeschränkungen (1b) bedienten baulichen Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

4.3

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 Anbaubeschränkungszone 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 Grundstücken, geändert oder anders genutzt werden sollen.

5.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1

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) festgelegt. Alternativ wird eine gutaucherliche Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Brutnester festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der zuständigen Naturschutzbehörde zu entscheiden.

5.2

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 Sondergebiete die TG 3 und TG 4 Amphibienschutzzäune aufzubauen. Die Maßnahme ist von einem qualifizierten Experten für Zauneidechsen zu begleiten. In den Wintermonaten, November bis Februar, kann auf diese Maßnahme verzichtet werden.

- 5.3

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 Biototyp GSA, Ansaatgrünland, Biotoprichtlinie Sachsen-Anhalt. Verwendung gebietsheimische, regionale Saatgutmischung für artenreiche Flächen. Eintauch der Flächen zeitnah nach Fertigstellung der Bodenprofilierung zur Minderung der Wind- und Wasseroerosion. Der Erhalt der artenreichen Bestände unter und zwischen den Modulen ist ein gemäß dem im VEP enthaltenen Pflegekonzept zu sichern.
- 5.4

In den mit m1 festgesetzten Maßnahmenflächen erfolgt die Entwicklung eines Mischwaldes. Die Waldentwicklungsflächen sind gemäß dem im VEP enthaltenen Pflanzschema mix Arten der Artenliste gemäß Runderlass des Landes Sachsen - Anhalts "Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen - Anhalt", Vorkommensgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) aufzustellen.
- 5.5

In den mit m2 festgesetzten Maßnahmenflächen erfolgt die Entwicklung einer Baum-Strauchpflanzung aus überwiegend einheimischen Baum- und Straucharten. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste gebietseigene Gehölze Sachsen-Anhalt (VGK2). Die Pflanzung ist fachgerecht herzustellen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Umsetzung im Zuge der Baumaßnahmen. Zielobjekt nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt: HfB Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten. Die Baum-Strauchpflanzung hat je 20 m² Fläche einen Baum zu enthalten. Pflanzqualität: Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3mal verpflanzt mit Drahtbällung Sträucher, 2mal verpflanzt im Container

5.6

Wartungswege sind als Schotterterrassenwege anzulegen.

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

Geobasisdaten

Format

Detailinformationen (z.B. Lage)

aus dem ALKS

NAD-Daten

Gemeindegrenze Colbitz Flur 1 Flurstück 160, Flur 2 Flurstücke 2, 3 und 258/4, Flur 3 Flurstücke 11, 12, 13, 14

Veröffentlichungsdatum: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Aktenzeichen: B22-6013805-20
- LAGE IM RAUM
-
- GEMEINDE COLBITZ
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiete Freiflächenphotovoltaik Colbitz"
- | | | |
|---|-----------------------|------------------------|
| Planverfasser:
Architekt für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Andrea Kautz | Maßstab:
1 : 2 000 | Satzung
Januar 2024 |
|---|-----------------------|------------------------|