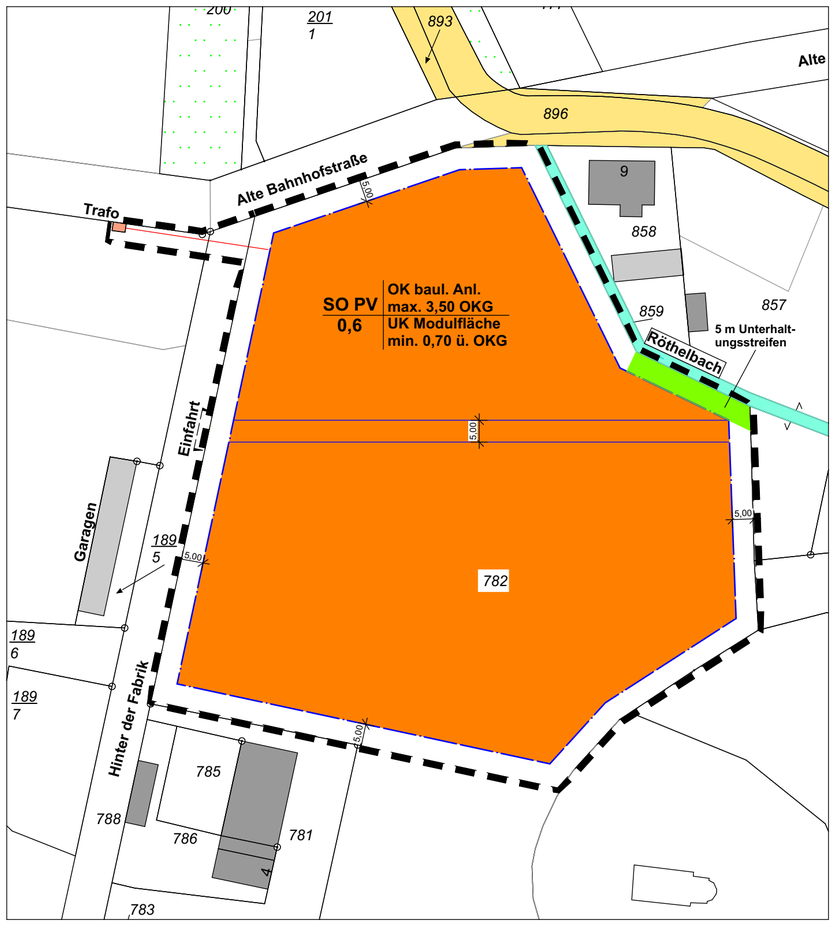
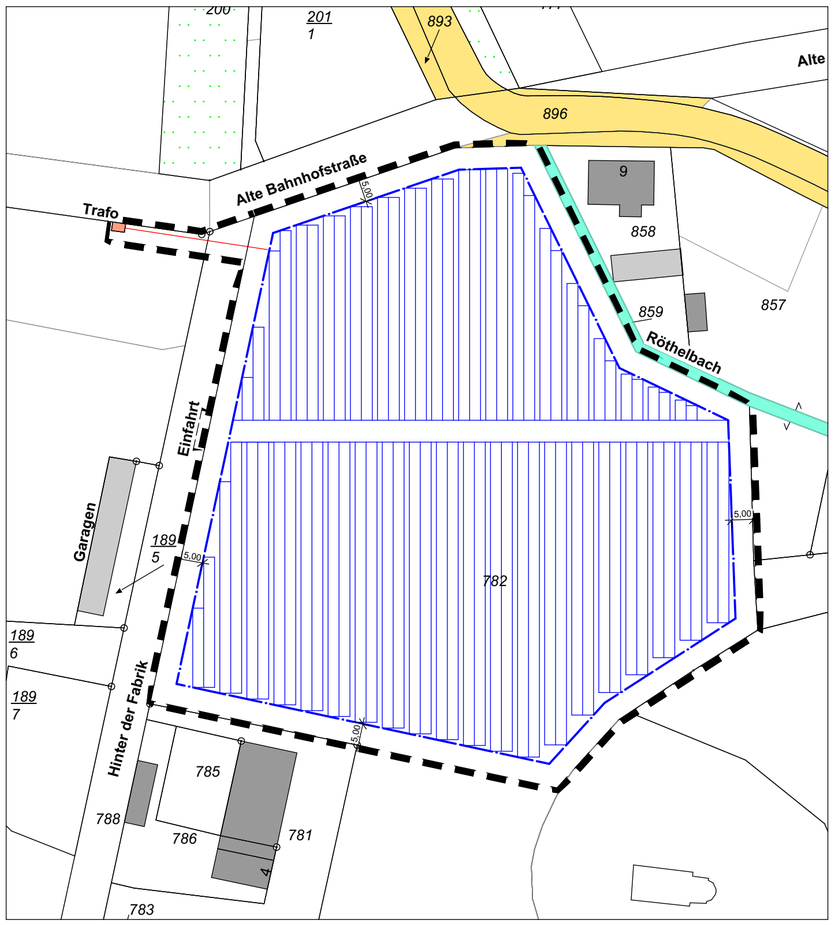
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Hinter der Fabrik"

Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Seehausen

Planzeichnung M 1:1.000 (Teil A)



Vorhaben- u. Erschließungsplan M 1:1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SO PV — Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik
Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen in Form von Trafostationen, Wechselrichterstationen, Übergabestationen, Verkabelungen, Wartungsflächen, Fahrwege sowie Einfriedungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 06 — Grundflächenzahl GRZ

UKG 0,70 — Unterkante von Solarmodulen in Meter zur Oberkante Gelände

OKG 3,50 — Oberkante von Garagen und Nebengebäuden in Meter zur Oberkante Gelände

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

zulässiger Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räuml.Geltungsbereiches

6. Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter

5 — Bemaßung in Meter

Modultische

Kartengrundlage:

Planzeichnung - Teil A Maßstab 1:1000
Vorhaben- u. Erschließungsplan Maßstab 1:1000

(TK10/08/2013) © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6022672/2011

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die ausdrückliche Vorhabenbezogenheit gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB in Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird als Bedingung festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021; (BGBl. I S. 1802, 1808)

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

1.1 SO PV - Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 BauNVO
Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen in Form von Trafostationen, Wechselrichterstationen, Übergabestationen, Verkabelungen, Wartungsflächen, Fahrwege sowie Einfriedungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Es gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Ober- bzw. Untergrenze.
Bezugspunkt der angegebenen Höhen sind Meter über der Geländeoberkante.
Das für die Unterkante baulicher Anlagen festgesetzte Mindestmaß gilt nur für die Solarmodule (Modultische).

2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, wobei lt. § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ auf maximal 0,8 begrenzt ist.

3. Grünordnung / Artenschutz

3.1 Gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 3 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1.März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Sollte die Beseitigung von Gehölzen zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sein, ist diese grundsätzlich außerhalb des vorgenannten Zeitraumes vorzunehmen.

3.2 Zauneidechse: Der eher trockene Standort mit Altgrasbeständen, sandig-lehmigem Boden und die Nähe zu weiteren Freiflächen (Friedhof) auf den angrenzenden Grundstücken könnte ein potentieller Lebensraum für Zauneidechsen sein. Die Zauneidechse ist eine streng geschützte Art im Sinne des § 7 Abs. 2 Ziff. 14 BNatSchG in Verbindung mit Anhang IV Richtlinie 92/43/ EWG (FFH-RL). Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten und einzuhalten.
Eine Vermeidung des Verbotseintritts nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wäre dadurch zu erreichen, dass der Nachweis geführt werden kann, dass sich auf der Fläche keine Zauneidechsen befinden oder vor Beginn von Bauarbeiten artspezifisch geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, die ihre Funktionen während der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten auch erfüllen (Durchführung von CEF- Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG). Eine weitere Begehung der Fläche und Kartierung geschützter Arten ist durch ein Fachbüro direkt vor den Baumaßnahmen vorzunehmen. Bei Auffinden geschützter Tierarten ist die untere Naturschutzbehörde umgehend zu verständigen.

3.3 Im Rahmen der Unterhaltungspflege ist darauf zu achten, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach §§ 39 und 44 BNatSchG eingehalten werden. Sollten auf dem anzulegenden Extensivgrünland Pflegeschnitte vor dem 15.06. nötig sein, sind vorher evtl. Brutvorkommen auf der Fläche zu prüfen.

Verfahrensvermerke

Präambel

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) (1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Rechtsgrundlage sindweiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), in Kraft ab 01.07.2014 zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl I S. 1041), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.03.2021(BGBl I S. 353).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpark Hinter der Fabrik", sowie der Begründung wurden erarbeitet von:

Planungsbüro HHF GmbH
Unterdorf Süd, 38838 Huy/OT Röderhof

Stadt Wanzleben-Börde, den __.__.____

Der Bürgermeister

Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat in der Sitzung am 07.07.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Solarpar Hinter der Fabrik" im Ortsteil Seehausen gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Dieser Aufstellungsbeschluss und die Aufstellung im beschleunigten Verfahren, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGBwurde am 11.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Stadt Wanzleben-Börde, den __.__.____

Der Bürgermeister

Entwurf / Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat in der Sitzung am 11.05.2023 den Entwurfsbeschluss gefasst, sowie die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung öffentlich ausgelegt.
Dieser Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden in der Zeit vom 31.05.2023 bis 02.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass während der Auslegungsfrist sich jederman über die Ziele und Zwecke, sowie der Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist, zur Planung äußern kann.

Stadt Wanzleben-Börde, den __.__.____

Der Bürgermeister

Abwägung / Satzungsbeschluss

Nach Prüfung und Abwägung der zum Planentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden, sowie der Öffentlichkeit, hat der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde in der Sitzung am __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Hinter der Fabrik" im Ortsteil Seehausen, beschlossen und die Begründung unter der Beschluss-Nr. _____ gebilligt.

Stadt Wanzleben-Börde, den __.__.____

Der Bürgermeister

Ausfertigung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Hinter der Fabrik" im Ortsteil Seehausen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde nach dem, am __.__.____ vom Stadtrat unter der Beschluss-Nr. _____ gefassten Satzungsbeschluss ausgefertigt.
Dieser stimmt in seinen Festsetzungen, mit der durch diese Beschlussfassung geäußerten Willensbekundung des Rates überein.

Stadt Wanzleben-Börde, den __.__.____

Der Bürgermeister

Inkraftsetzung

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark Hinter der Fabrik" im Ortsteil Seehausen wurde am __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB, ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Hinter der Fabrik" in Kraft getreten.
In der Bekannmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln in der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen gem. § 215 BauGB und weiterhin auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen worden.

Stadt Wanzleben-Börde, den __.__.____

Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener

Bebauungsplan "Solarpark Hinter der Fabrik"

Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Seehausen

2. Entwurf

Übersicht zur Lage in der Gemeinde Quelle: Google Earth

Vorhabenbezogener-Bebauungsplan
"Solarpark Hinter der Fabrik"
Stadt Wanzleben-Börde/OT Stadt Seehausen
M 1:1000 Oktober 2023

HHF planungsbüro harz-huy-fallstein

Planungsbüro Harz-Huy-Fallstein GmbH
Unterdorf Süd 22 38838 Huy / OT Röderhof