

Stadt Zörbig Bebauungsplan Nr. 20

„Sondergebiet Photovoltaik Spören“

TEIL A PLANZEICHNUNG



1. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE	
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
SO	Sonstiges Sondergebiet	§ 11 Abs. 2 BauNVO	
Zweckbestimmung:			
Photo	Photovoltaik		
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
0,6	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO	
UK 0,80 m GOK	Unterkante baulicher Anlagen als Mindestmaß in Meter zur Geländeoberkante	§§ 16, 18 BauNVO	
OK 3,5 m GOK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter zur Geländeoberkante	§§ 16, 18 BauNVO	
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
	Baugrenze		
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB	
	unterirdisch	§ 23 BauNVO	
	oberirdisch		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b) BauGB	
Sonstige Planzeichen			
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	
	Vermaßung in Metern		
BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)			
	Flurstücksnummer		
	Flurstücksgrenzen		
ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE			
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)		
Oberkante baulicher Anlagen als Mindestmaß	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß		

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

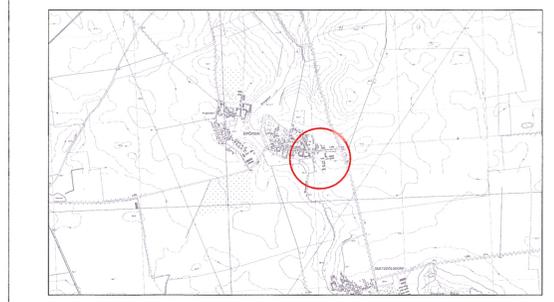
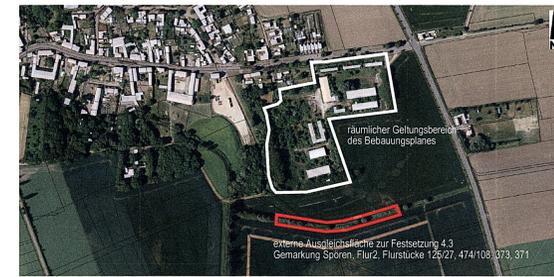
- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 BauNVO**
Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen in Form von Trafostationen, Wechselrichtern, Übergabestationen, Schaltanlagen, Monitoringcontainern und Einfriedungen zulässig.

- 2.0 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 nicht für Einfriedungen.
- 2.2** Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, unzulässig.
- 3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)**
- 3.1** Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen.
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 4.1** Die Einzäunung der Photovoltaikfläche ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (10 bis 15 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.
- 4.2** Unter und zwischen den Anlagen ist eine Staudenflur zu entwickeln. Für die Ansaat ist eine artenreiche Magerrasen-Saatlungsmischung mit einem großen Anteil an Blühpflanzen zu verwenden. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.
- 4.3** Als Ersatzmaßnahme wird dem Bebauungsplan die Wiederherstellung der Gehölzreihe am Graben des Strengbachs (Gemarkung Spören, Flur 2, Flurstücke 125/27, 474/108, 373, 371) zugeordnet. Ziel ist es, auf einer Länge von ca. 170 m eine geschlossene Gehölzreihe zu entwickeln. Vorhandene Bäume sind, soweit sie gesund sind und keine Schädigungen aufweisen, zu erhalten. Durch einen Fachgutachter sind die Bäume mit Schädigungen zu kennzeichnen sowie die Baumstandorte der Neuanpflanzungen festzulegen. Die gekennzeichneten Bäume sind außerhalb der Brutzeit zu entnehmen. Die Neuanpflanzungen erfolgen auf der Südseite des Grabens mit heimischen standortgerechten Laubbäumen.
- 4.4** Schutz der Brutvögel
Gehölznennnahmen sind nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- 4.5** Schutz der Amphibien
Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist der vorhandene Amphibienschutzzaun bis zum Ende der Baumaßnahme zu unterhalten und regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.
- 4.6** Schutz der Zauneidechsen
Vor Baubeginn sind die Flächen durch einen Fachgutachter auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren. Dabei sind alle geschichteten Tiere per Handfang in die Ersatzhabitate nach Festsetzung 4.7 umzusetzen. Ergänzend können auch künstliche Versteckmöglichkeiten ausgelegt werden. Die Kontrollen und Fangergebnisse sind zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übergeben. Ein Baubeginn ist erst möglich, wenn der Fachgutachter eine zauneidechsenfreie Fläche bestätigt.
- 4.7** Herstellung von Zauneidechsen-Ersatzhabitaten
Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 3 Ersatzhabitate anzulegen. Die Standorte sind durch einen Fachgutachter vorzugeben. Die Anzahl der Ersatzhabitate ist an das Fangergebnis nach 4.6 anzupassen. Die Ersatzhabitate bestehen aus Sonnenplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu sichern sind, und Versteckmöglichkeiten (z.B. Lesesteinhaufen, Totholz- und Reisighaufen) sowie Etlageplätzen, die durch Ausbringen einer mindestens 30 cm dicken Sandschicht hergestellt werden.
- 4.8** Schutz des Mäusebusard-Horstes
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche V 1 sind der Horstbaum sowie der östlich und westlich benachbarte Baum mindestens für die Dauer des Vorhandenseins des Greifvogelhorstes zu erhalten.
- 4.9** Ökologische Baubegleitung
Für die Errichtung der Photovoltaikanlage einschließlich der Bauaufvorbereitung ist eine ökologische Baubegleitung zur artenschutzrechtlichen Betreuung und Dokumentation aller artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte einzubinden:
- Überwachung der Einhaltung bauzeitlicher Regelungen.
 - Kontrolle der zu fließenden Pappelfreien auf ein Vorkommen von Fledermausquartieren
 - Kennzeichnung der nach Festsetzung 4.8 zu erhaltenden Bäume und Überwachung des Erhalts während der Bauphase
 - Kontrolle von Flächen und Strukturen auf Brutstätten europäischer Vogelarten bei Umsetzung von Baumaßnahmen in der Brutzeit
 - Koordinierung der Umsetzung und fachliche Begleitung für alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen
 - Regelmäßige Kontrolle des Amphibienschutzzaunes
 - Freigabe zum Rückbau des Amphibienschutzzaunes nach Abschluss der Baumaßnahme

- HINWEIS:**
- Archäologische Denkmale
Im Bereich des Bebauungsplans sind archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, Mittelalter, Neuzeit) bekannt. Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes (darunter weitere Siedlungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit, vorrömische Eisenzeit, römische Kaiser-/Völkerwanderungszeit, Mittelalter; Körperbestattungen: Jungsteinzeit, Bronzezeit, ur- und frühgeschichtliche Gräberfelder und Grabhügel).
Rechtzeitig vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten ist deshalb ein Antrag auf denkmalsrechtliche Genehmigung bei der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einzureichen.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat in seiner Sitzung am 24. April 2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Photovoltaik Spören“ aufzustellen (Beschluss-Nr. 2019-BV-053). Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 2. August 2019 im Amtsblatt Nr. 10/2019 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.
Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs vom 13. August 2019 bis zum 17. September 2019 erfolgt.
Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein könnte, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 9. Juli 2019 unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister
 - Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 24. Juni 2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Juni 2020 gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 2020-BV-04). Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 7. August 2020 mit dem Hinweis, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. 8/2020 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.
Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargebühren sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 3. August 2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2020 sowie die Begründung (einschließlich Umweltbericht) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umwelt relevanten Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17. August 2020 bis 23. September 2020 während der Dienststunden im Fachbereich Bau und Gebäudemanagement der Stadt Zörbig, Lange Straße 34 öffentlich ausliegen.
Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister
 - Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgebrachten Anregungen am 17.12.2020 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. 2020-BV-128). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister
 - Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 17.12.2020 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr. 2020-BV-129). Die Begründung des Bebauungsplans einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tage gebilligt.
Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister
 - Ausfertigerungsvermerk
Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 17.12.2020 ausfertigt.
Zörbig, den 17.12.2020 (Siegel) Bürgermeister

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 9.12.2020 im Amtsblatt der Stadt Zörbig Nr. 22 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Rechtsfolgen nach § 8 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen. Der Bebauungsplan ist am 04.02.2021 in Kraft getreten.
Zörbig, den 10.02.2021 (Siegel) Bürgermeister

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE ZUR FESTSETZUNG 4.3 (unmaßstäblich)



Stadt Zörbig Bebauungsplan Nr. 20 „Sondergebiet Photovoltaik Spören“

Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtor 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Oktober 2020
Gemarkung	Spören
Flur	2
Maßstab	1 : 1000
Kartengrundlage	ALK Daten

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.