SATZUNG DER GEMEINDE SALTZATAL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK BENNSTEDT“

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 der Gemeinde Salzatal vom die Satzung über den Bebauungsplan „Solarpark Bennstedt“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Salzatal am erfolgt.

Gemeinde Salzatal, den

Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom bis zum stattgefunden. Ergänzend wurden die Unterlagen im Internet 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 Gemeinde Salzatal ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Salzatal, den

Der Bürgermeister

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

Gemeinde Salzatal, den

Der Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemeinde Salzatal, den

Der Bürgermeister

5. 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 ausgelegen. Ergänzend wurden die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung im Internet 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 Gemeinde Salzatal ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Salzatal, den

Der Bürgermeister

6. Die formelle Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durch Anschreiben vom erfolgt.

Gemeinde Salzatal, den

Der Bürgermeister

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

Gemeinde Salzatal, den

Der Bürgermeister

8. 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.

Gemeinde Salzatal, den

Der Bürgermeister

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

Gemeinde Salzatal, den

Der Bürgermeister

10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Solarpark Bennstedt“ 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 Gemeinde Salzatal 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 in Kraft getreten.

Gemeinde Salzatal, den

Der Bürgermeister

11. 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.

Gemeinde Salzatal, den

Der Bürgermeister

TEIL A PLANZEICHNUNG

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 sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ festgesetzt.

1.2 In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig:

- Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Stromerzeugung sowie
- Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen, Anlagen zur Speicherung des Stroms und anderen notwendigen Schalteinrichtungen,
- Anlagen zur Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,3 m. Die Einfriedung hat so zu erfolgen, dass ein Abstand zwischen Unterkante Zaun und Geländeoberkante von mindestens 15 cm vorhanden ist.

1.3 Rückbauverpflichtung

Nach Beendigung der Einspeisung hat innerhalb eines Zeitraumes von maximal 12 Monaten der vollständige Rückbau der Photovoltaikfreiflächenanlagen, inklusive aller Nebenanlagen zu erfolgen, so dass danach die Fläche wieder für die ackerbauliche Nutzung zur Verfügung steht.

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

2.1 Ausgehend von der vorhandenen Geländehöhe sind sind die Photovoltaikfreiflächenanlagen so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Photovoltaikmodule von 0,8 m nicht unterschritten wird.

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

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

3.1 Ansaat eines artenreichen Grünlandes unter und zwischen der PV-Anlage (A1)

Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Flächen ist arten- und blütenreiches Grünland unter Verwendung einer gebietsheimischen, zertifizierten Saatgutmischung (VWW-Regiosaaten®, RegioZert® oder gleichwertig zu initialisieren.
Die begrünten Flächen können ein bis drei Mal pro Jahr gemäht werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und kann als Heu und Öhmd verfüttert werden. Alternativ kann temporär Schafbeweidung stattfinden.
Die Grünlandansaat erfolgt zeitnah nach der Herstellung der Profilierungsarbeiten.

3.2 Anlage von Gehölzschutzpflanzungen (Strauchhecken) (A2)

Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Heckenstrukturen aus zertifizierten gebietseigenen Gehölzen (nach VWW-Regiogehölze® oder RegioZert oder gleichwertig) zu entwickeln.

Feldahorn	*Acer campestre*
Berberitze	*Berberis vulgaris*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Europäisches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*
Hecken-Kirsche	*Lonicera xylosteum*
Trauben-Kirsche	*Prunus padus ssp. padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Essig-Rose	*Rosa gallica*
Feld-Rose	*Rosa agrestis*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Trauben-Holunder	*Sambucus recemosa*
Wolliger Schneball	*Viburnum lantana*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Zur Anwendung kommt hierbei autochtones Pflanzgut des Vorkommengebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief– und Hügelland“ (VKG 2) der Qualität: Strauch 60-100 cm.
Eine Auswahl aus mindestens 10 unterschiedlichen Sträuchern ist für die Herstellung der Heckenstrukturen zu wählen.
Die Strauchhecken sind mehrreihig anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt je Art in kleinen Gruppen. Gepflanzt wird überwiegend im Raster 1,2 x 1,2 m.
Die Durchführung der Maßnahme umfasst eine 1-jährige Fertigstellungspflege sowie eine 3-jährige Entwicklungspflege. Nach diesem Zeitraum erfolgt die Abnahme der Kompensationsmaßnahme durch die untere Naturschutzbehörde.
Der Ausführungszeitraum wird auf 2 Jahre nach Inbetriebnahme der technischen Anlagen festgelegt.

3.3 Herstellung eines arten- und blütenreichen Grünlandes außerhalb des Geltungsbereiches (A3)

Die Maßnahme beinhaltet die Etablierung eines arten- und blütenreichen Grünlandes östlich des Geltungsbereiches in der Gemarkung Bennstedt, Flur 2, Flurstücke 553 und 556, auf einer Gesamtfläche von ca. 4,4 ha. Dabei wird die intensiv genutzte Ackerfläche unter Verwendung einer gebietseigenen, zertifizierten Saatgutmischung (VWW-Regiosaaten®, RegioZert® oder gleichwertig), Ursprungsgebiet (UG) 05 Mitteldeutsches Tief- und Hügelland, in ein extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt.
Zwei- bis dreimalige Mahd, je nach Nutzung und Witterungsverlauf, Abräumen des Mahdgutes. Im 1. Jahr nach Ansaat sind bei unerwünschtem Samenpotenzial im Boden zusätzliche Pflegeschnitte und das Abräumen des Schnittguts notwendig. Den ersten Pflegeschnitt nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu, Öhmd oder Silage verfüttert werden. Eine zeitweise Beweidung ist möglich.
Um die Artenvielfalt zu erhalten, hat die erste Mahd vor dem 15. Juni zu erfolgen.
Der Ausführungszeitraum wird auf 2 Jahre nach Inbetriebnahme der technischen Anlagen festgelegt.
Nach Initialisierung des Grünlandes ist mittels eines Monitorings nach Ablauf von 5 Jahren der Anwuchserfolg des Zielbiotops gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen. Das Monitoring umfasst eine vollständige Vegetationsperiode in welcher mittels Übersichtskartierung der gesamten Fläche die vorhandenen Arten im Jahresverlauf erfasst und beurteilt werden.

3.4 Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes (A4)

Innerhalb der mit A4 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

3.54 Artenschutzfachliche Maßnahme

E_{FCS}1: Initialisierung von arten- und blütenreichem Grünland

Die Maßnahme ist identisch mit der Maßnahme A1.
Dafür wird für die Erhöhung der Artenvielfalt und der Förderung von Insekten und Vögeln arten- und blütenreiches Grünland auf der Fläche des Geltungsbereiches, außerhalb der Versiegelungsflächen etabliert.
Da technisch bedingt ein Zuwachsen der Fläche vermieden werden muss, ist eine dauerhafte Pflege sicherzustellen. Die Pflege erfolgt durch eine 1 bis 3 schührige Mahd. Auch eine Beweidung ist hier zulässig, wobei die Besatzzahl hier nicht über 0,5 GVE/ha (z.B. 5 Schafe) zu setzen ist, um eine Überweidung zu vermeiden.

V_{AFB}1: Kontrolle auf Vorkommen des Feldhamsters

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Vorfeld der Umsetzung der Planung auf Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters zu untersuchen.
Hierzu sind mindestens 3 Begehungen im Zeitraum Mitte April bis Ende Mai vorzunehmen, wobei die Abschlusskartierung Mitte/Ende Mai liegen muss. Aufgefundene Individuen sind aus dem Baufeld auf eine hamstergeeignete Kultur in einem Abstand von mindestens 500 m zu verbringen. Eine Erfassung ab Juni ist ebenfalls nach o. g. Kriterien möglich, wobei auf Grund der Jungenaufzucht eine Umsiedlung erst nach dem 25.08. erfolgen kann. Offenhaltung der Fläche im Jahr der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage um eine Ansiedlung nach Möglichkeit zu vermeiden.

V_{AFB}2: Kontrolle auf Vorkommen der Zauneidechse

Die Randstrukturen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Vorfeld der Umsetzung der Planung im Zeitraum April bis August auf Artvorkommen zu kontrollieren. Die Kontrolle umfasst insgesamt 6 Begehungen aller vorhandenen Randstrukturen und potenziellen, geeigneten Flächen des Geltungsbereiches. Die Notwendigkeit dieser Maßnahme ist in der Planung für die Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.
Sollten hierbei Individuen festgestellt werden, ist die Maßnahme VAFB4 umzusetzen.

V_{AFB}4: Umsiedlung von Amphibien und Reptilien

Bei Feststellung von Amphibien und/oder Reptilien sind diese in Abstimmung mit der UNB von der Fläche zu bergen und außerhalb des Baufeldes zu verbringen.

V_{AFB}5: Vergrämung/Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln, ist eine Bauzeitenbeschränkung vorzunehmen, d. h. die Umsetzung der Maßnahme hat außerhalb des Zeitraumes 01. April bis 31. August zu erfolgen.
Falls aus bautechnologischen oder sonstigen Gründen eine Projektumsetzung innerhalb des o. g. Zeitraumes erforderlich ist, ist in Abstimmung mit der UNB eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung einzuholen. Dazu sind die betroffenen Flächen nochmals auf das Vorliegen von Verbotstatbeständen zu untersuchen und bei Bedarf geeignete zusätzliche Maßnahmen festzulegen.
Eine Offenhaltung der Fläche im Jahr der Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist vorzunehmen um eine Ansiedlung/Flächennutzung durch Brutvögel, aber auch Feldhamster und *Zau*neidechse nach Möglichkeit zu vermeiden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil der Planunterlagen.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)

SO Solarpark	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Solarpark
TG 1	Teilgebiet (TG)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)

0,7	Grundflächenzahl
OK 194 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 BauGB)

Einfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 xxBauGB)

Grünflächen

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A1-A4	Maßnahmegebot lt. textlicher Festsetzung Pkt. 3

SONSTIGE PLANZEICHEN

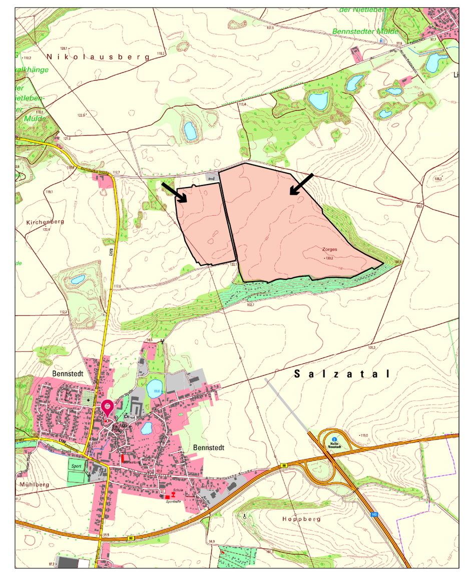
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet (TG)	TG 1	TG 2	TG 3	TG 4	TG 5	TG 6	TG 7
Art der baulichen Nutzung	SO Solarpark	SO Solarpark	SO Solarpark	SO Solarpark	SO Solarpark	SO Solarpark	SO Solarpark
Grundflächenzahl	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß	OK 121,0m ü. NHN	OK 123,5m ü. NHN	OK 126,0m ü. NHN	OK 127,0m ü. NHN	OK 128,5m ü. NHN	OK 131,0m ü. NHN	OK 135,5m ü. NHN

LAGE IM RAUM



GEMEINDE SALZATAL
Straße der Einheit 12a
06198 Salzatal OT Salzmünde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Bennstedt"

Planverfasser: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab: 1 : 1 000	Vorentwurf März 2024