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 21.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Salzataler Amtsblatt Nr. 7/2022 am 28.07.2022 erfolgt.

   Gemeinde Salzatal, den

   Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der öffentlichen Gemeindesitzung am 07.05.2024 beschlossen und hat in Form einer öffentlichen Auslegung vom 17.06.2024 bis 19.07.2024 stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung der 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 22.06.2024 im Salzataler Amtsblatt Nr. 6/2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Gemeinde Salzatal, den

   Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durch Anschreiben vom 11.06.2024 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 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 vom Rat 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, sind 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 Form A4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

    Gemeinde Salzatal, den

    Der Bürgermeister

11. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskataisters 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

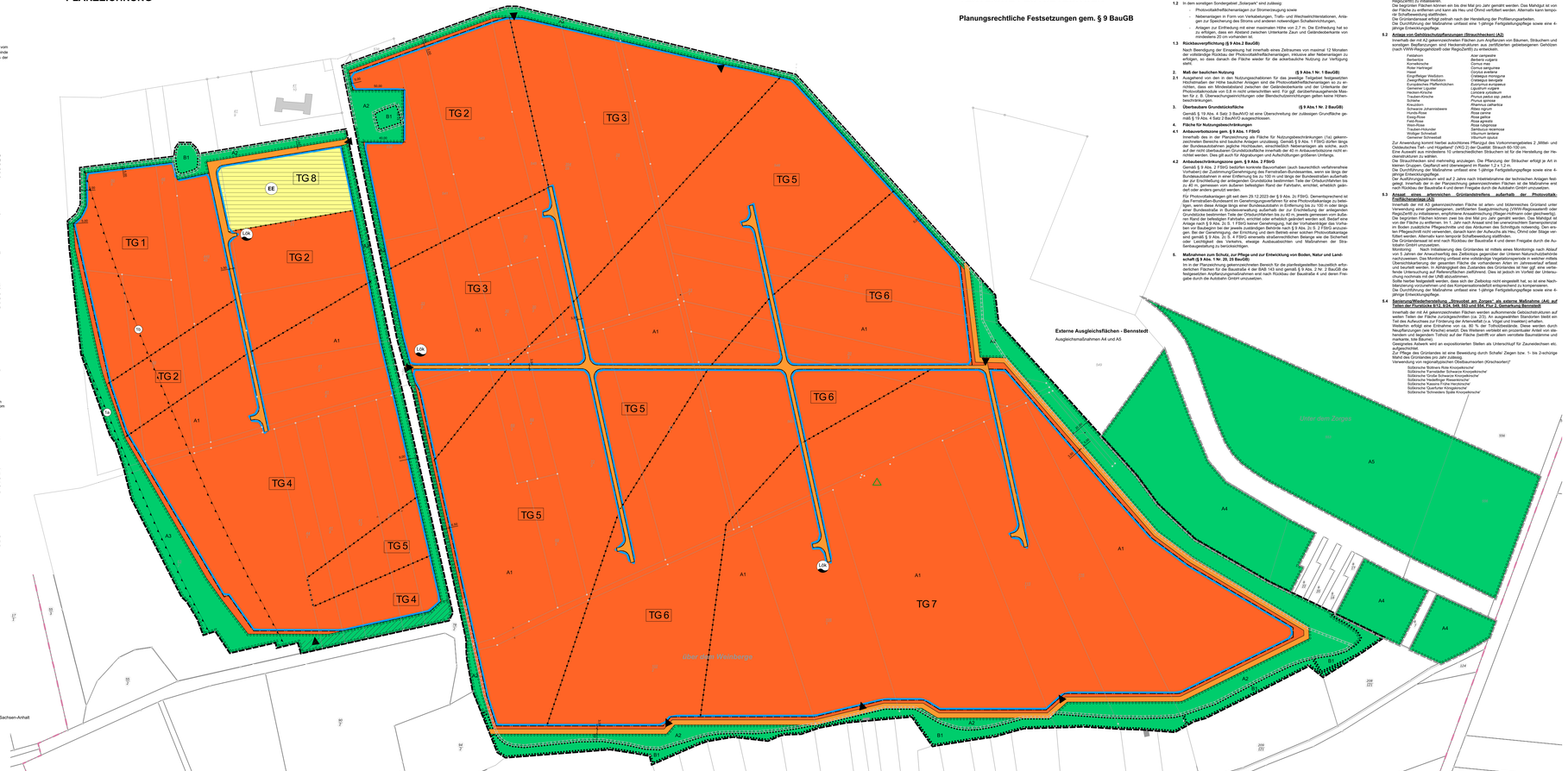
    Der Bürgermeister

Kartengrundlage:
Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Datenlizenz dl-de/by-2-0
www.govdata.de/dl-de/by-2-0

© GeoBasis-DE /LVermGeo ST, [2022, A18-800/7094-13-8]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

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 „Solarpark“ sind zulässig:

- Photovoltaikfreiflächenanlage zur Stromerzeugung sowie
- Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen, Anlagen zur Speicherung des Stroms und anderen notwendigen Schaltelementen,
- Anlagen zur Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,7 m. Die Einfriedung hat so zu erfolgen, dass zwischen der untersten Unterkante Zaun und Geländeoberkante von mindestens 20 cm vorhanden ist.

1.3 **Rückbauverpflichtung** **(§ 9 Abs.2 BauGB)**

Nach Beendigung der Einspeisung hat innerhalb eines Zeitraumes von maximal 12 Monaten der vollständige Rückbau der Photovoltaikfreiflächenanlagen, inklusive aller Nebenanlagen zu erfolgen, so dass dieser 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 den in den Nutzungsschablonen für das jeweilige Teilgebiet festgesetzten Höchstmaßen der Höhe baulicher Anlagen ist der Photovoltaikfreiflächenanlagen so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Modulreihen von 0,80 m eingehalten wird. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen für z. B. Überwachungseinrichtungen oder Bienenhutzeitrichtungen gelten keine Höhenbeschränkungen.

3. **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.

4. **Fläche für Nutzungsbeschränkungen**

4.1 **Ankauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG**

Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche für Nutzungsbeschränkungen (1a) gekennzeichneten Bereiches ist gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) i.V.m. § 9 Abs. 2 der Bundesautobahnen jegliche Hochbauten, einschließlich Reklameanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.

4.2 **Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG**

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen bis zu einer Tiefe von 100 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der zur Erreichtellung der anliegenden Gebiete bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich gedacht oder anders gearbeitet werden.

Für Photovoltaikanlagen gilt seit dem 23.12.2023 die § 9 Abs. 2c FSTRG. Demnach gestattet sich die Anbaubeschränkungszone entlang der Autobahnen und Bundesstraßen um die Hälfte verringern, wenn diese Anlage längs einer Bundesautobahn in Entfernung bis zu 100 m oder längs einer Bundesstraße in Bundesverwaltung außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Gebiete bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach § 9 Abs. 2c S. 1 FSRG keiner Genehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor Baubeginn bei der jeweils zuständigen Behörde nach § 9 Abs. 2c S. 2 FSRG anzuzeigen. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer solchen Photovoltaikanlage ist nach § 9 Abs. 2c S. 3 FSRG sicher zu stellen, dass die Anlage nach Ende der Nutzung oder Lastfrigkeit, das Verkehrs, etwaige Ausbauarbeiten und Maßnahmen der Straßenbaugesetzung zu berücksichtigen.

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

Im in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich für die planfestgestellten bauzeitlich erforderlichen Fläche für die Baustraße 4 der BAB 143 sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die festgesetzten Aufforstungsmaßnahmen erst nach Rückbau der Baustraße 4 und deren Freigabe durch die Autobahn GmbH umzusetzen.

6. **Hinweise**

Denkmalpflege und Archäologie

Die gegebenen Baumaßnahmen bedürfen gemäß § 14 Abs. 1 Nr. 5 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation und der Nähe zu bekannten und geomorphologisch vergleichbaren Siedlungsplätzen (Ausgrabungen) sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsgebiete begründete Anfahlpunkte (vgl. § 14 (2) DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Aus fachanalogischer Sicht muss der Baumaßnahme ein fachgerechtes und repräsentatives Ausgrabungsprojekt vorgeschaltet werden. Dieses ist mit einer fachgerechten archäologischen (Ausgrabungs)dokumentation im Bereich der Maßfläche mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation sowie ein 1. Dokumentationsstichprobe mit Oberbodenabträgen in einem repräsentativen Umfang von mindestens 1 % der Fläche zu ergänzen. Dieses Ausgrabungsprojekt im Anschluss ist zu prüfen, in welcher Art und Weise der Errichtung aus fachanalogischer Sicht zugestimmt werden kann -möglicherweise unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (5) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sikundärerhaltung) oder aber in Teilbereichen die Störungen archäologischer Kulturdenkmale nicht ausgeschlossen werden können.

Bei Bodenarbeiten für externe Verkehrsanlagen, Zuleitungen, Zauerstützungen etc. wird gem. § 14 (9) DenkmSchG LSA eine baubegleitende archäologische Dokumentation erforderlich.

Die Dokumentation erfolgt durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchgeführt.

Die Kosten der archäologischen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, -wissenschaftlicher Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA abzustimmen.

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

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet (TG)	TG 1	TG 2	TG 3	TG 4
Art der baulichen Nutzung	SO (sonstiges Sondergebiet)	SO (sonstiges Sondergebiet)	SO (sonstiges Sondergebiet)	SO (sonstiges Sondergebiet)
Grundflächenzahl	0,65	0,65	0,65	0,65
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

TG 5	TG 6	TG 7	TG 8
SO (sonstiges Sondergebiet)	SO (sonstiges Sondergebiet)	SO (sonstiges Sondergebiet)	SO (sonstiges Sondergebiet)
0,65	0,65	0,65	0,8
OK 128,5m ü. NHN	OK 131,0m ü. NHN	OK 135,5m ü. NHN	OK 124,5m ü. NHN

5.1 **Ansaat eines Grünlandes unter sowie zwischen der Photovoltaik-Freiflächenanlage (A1)**

Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Flächen ist artenreiches Grünland unter Verwendung einer gebietsangepassten, zertifizierten Saatgutmischung (VWH-Regiosaatgut oder RegioCertifi) zu ansäen.

Die begrünten Flächen können ein bis drei Mal pro Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und kann als Heu und Ohne Lockerfutter werden. Alternativ kann temporär Schafbeweidung stattfinden.

Es ist ausschließlich organisch-chemisch nach der Herstellung der Profilierungsarbeiten.

Die Durchführung der Maßnahme umfasst eine 1-jährige Fertigstellungspflege sowie eine 4-jährige Entwicklungspflege.

5.2 **Anlage von Gehölzstreifenpflanzungen (Strauchschecken) (A2)**

Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Neuanpflanzung von Sträuchern gebietseigenen Gehölzen (nach Vorgaben der RegioCertifi) zu entwickeln.

Feldahorn	*Acer campestre*
Berberitze	*Berberis vulgaris*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Europäischer Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Gemeiner Liguster	*Ligustrum vulgare*
Schlehdorn	*Prunus spinosa*
Trauben-Kirsche	*Prunus padus ssp. padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Stieleiche	*Quercus robur*
Schwarze Johannisbeere	*Ribes nigrum*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Feld-Rose	*Rosa arvensis*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Wolliger Schneeball	*Viburnum lantana*
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Zur Anwendung kommt hierbei ausschließes Pflanzgut des Vorkommensgebietes 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ (VKG 2) der Qualität: Strauch 80-100 cm.

Es ist eine Pflanzung 10 unterschiedlichen Sträuchern ist für die Herstellung der Heckenstrukturen zu wählen.

Die Sträuchereien sind mehreinig anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt je Art in Pflanzgruppen mit jeweils mindestens 5 Pflanzen, in Form von 3 Reihen.

Die Durchführung der Maßnahme umfasst eine 1-jährige Fertigstellungspflege sowie eine 4-jährige Entwicklungspflege.

Der Ausführungszeitraum wird auf 2 Jahre nach Inbetriebnahme der technischen Anlagen festgelegt. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist die Maßnahme erst nach Rückbau der Baustraße 4 und deren Freigabe durch die Autobahn GmbH umzusetzen.

5.3 **Anlage eines artenreichen Grünlandes außerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage (A3)**

Innerhalb der mit A3 gekennzeichneten Fläche ist artenr. und blütenreiches Grünland unter Verwendung einer gebietsangepass. zertifizierten Saatgutmischung (VWH-Regiosaatgut oder RegioCertifi) zu ansäen. Alternativ kann temporär Schafbeweidung stattfinden.

Die begrünten Flächen können ein bis drei Mal pro Jahr gemäht werden. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Es ist ausschließlich organisch-chemisch zu verfahren.

Die Durchführung der Maßnahme umfasst eine 1-jährige Fertigstellungspflege sowie eine 4-jährige Entwicklungspflege.

5.4 **Sonstige Maßnahmen für den Artenschutz „Strauch- und Baumpflanzung“ (A4)**

Innerhalb der mit A4 gekennzeichneten Flächen werden aufkommende Gebüschstrukturen auf weiten Teilen der Fläche zurückgeschnitten (ca. 2/3). An ausgewählten Standorten bleibt ein Rest von Gebüschstrukturen erhalten. Die Fläche ist ansonsten zu mähen.

Weiterhin erfolgt eine Einsähme von ca. 80 % der Fläche mit Gehölzen. Diese werden durch Neupflanzungen (wie Kirsche) ersetzt. Des Weiteren verbleibt ein prozentualer Anteil von strauchartigen Gehölzen. Teilfläche auf der Fläche (beliff) von ebenen verrottete Baumstämme und markante, tote Bäume.

Geeignetes Aslwerk wird an expositionierten Stellen als Unterschlupf für Zauneidechsen etc. aufgeschichtet.

Zur Pflege des Grünlandes ist eine Beweidung durch Schafe/ Ziegen bzw. 1- bis 2-schürige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes zulässig.

Verwendung von reginalspezifischen Gleißsaumsamen Schrecksenfer/

- Sibirische Schwarz Rote Knoepfkirsche/
- Sibirische Schwarz Rote Knoepfkirsche/
- Sibirische Cornus Kornel