

Bebauungsplan Nr. 14 "Photovoltaik an der Hochkippe"

Teil A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG (§2 Abs. 4 PlanZV)

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV 1990

I. Darstellungen mit Normcharakter

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

10.1. Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 22 NatSchG LSA); Strauch-Baum-Hecke (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 22 BNatSchG)

15. Sonstige Planzeichen

15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen ohne Normcharakter

Darstellung des Bestands

Teuchern Gemeindegrenzen und -bezeichnungen

136/14 Flurstücksgrenzen und -nummern

Darstellung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung
Zweckbestimmung
GRZ OK
UK(Module)
Höhenbezug

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

TF 01 Innerhalb des Plangebiets wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.

Innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO) ist die Errichtung und Nutzung von PV-Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien zulässig.

TF 02 Im gesamten Plangebiet ebenfalls zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen, die der Speicherung von erneuerbaren Energien dienen,
- weitere, für den Betrieb der Anlage notwendige technische Anlagen (z. B. Trafostationen, Wechselrichter) sowie notwendige Anlagen der Ver- und Entsorgung,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im gesamten Plangebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

- 2.1. Grundflächenzahl

TF 03 Die Grundflächenzahl (GRZ) beschreibt den Flächenanteil, welcher durch Photovoltaikmodule überdeckt wird und beträgt maximal 0,6.

- 2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

TF 04 Die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante OKmax) beträgt maximal 4 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK). Die natürliche GOK beträgt von Nordwesten nach Südosten ansteigend zwischen ca. 198,9 m und 208,4 m über HNH.

TF 05 Der Abstand zwischen der Modulunterkante zur jeweiligen Geländeoberkante hat mindestens 0,8 m zu betragen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

- 3.1. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert.

4. Ableitung Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

TF 06 Das im Bereich der baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern.

TF 07 Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sind infiltrationsfähig mit Deckschicht ohne Bindemittel auszuführen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

TF 08 Die Anlagen sind mit einer blindarmen Beschichtung auszustatten.

6. Nebenanlagen, Stellflächen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 BauNVO)

TF 09 Die Errichtung von notwendigen Nebenanlagen für den Betrieb der Anlage, insbesondere auch die Errichtung von Einfriedungen, ist im gesamten Sondergebiet auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen unter Beachtung der Grenzabstände nach BauO LSA und Nbg LSA zulässig. Davon ausgenommen sind die als Grünflächen festgesetzten Bereiche.

7. Einfriedungen (§ 85 Abs. 1 BauO LSA)

TF 10 Um Kleintieren die Passage zu ermöglichen, ist bei Zäunen zur Grundstücks- oder Anlageneinfriedung eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m zu gewährleisten.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 11 TF 11 A1 – Pflanzung einer Feldhecke: Zur besseren Einbindung der Photovoltaik-Freiflächenanlage in die Landschaft ist auf einem 5 m breiten Streifen eine dreireihige Sichtschutzhecke zwischen dem Radweg und der Anlage zu pflanzen.

TF 12 A2 - Etablierung eines Blühstreifens/einer Ruderalflur: Die Biotop- und Grabenstrukturen in der Fläche sind zu erhalten. Für den vorhandenen von Norden nach Süden verlaufenden Graben im Zentrum der Fläche ist ein Freihalte-Korridor beidseits von 20 m vorzusehen, der zu einem Blühstreifen/einer Ruderalflur zu entwickeln ist. Am Quergaben ist ein Freihaltekorridor nördlich von 20 m und südlich von 5 m vorzusehen, der ebenfalls zu einem Blühstreifen/einer Ruderalflur zu entwickeln ist.

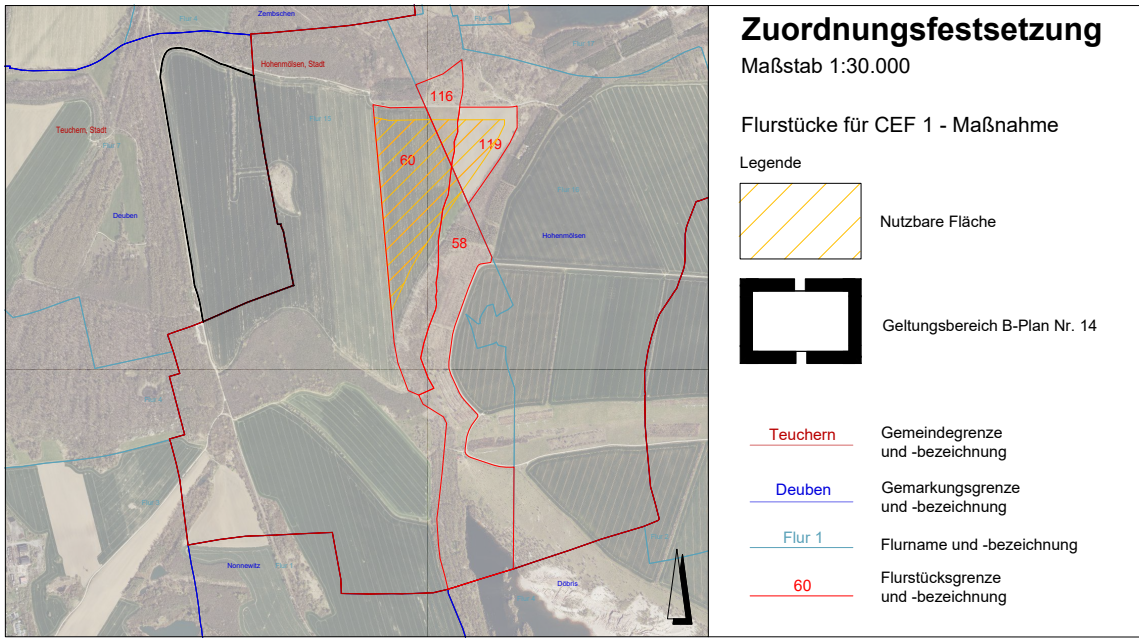
TF 13 A3 – Extensivierung der Flächen zwischen den PV-Modulen: Auf den bisher intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches ist für die Dauer der Betriebszeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage mesophiles Grünland zu entwickeln, zu erhalten und standortgerecht zu nutzen.

9. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Zuordnungsfestsetzung: CEF-Maßnahmen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 9a Abs. 2 BauGB

TF 14 Maßnahme CEF1 – Feldlerchenfenster

Zur Vermeidung eines dauerhaften, anlagebedingten Bruthabitatverlustes von 3 potenziell betroffenen Brutpaaren sind auf den Flurstücken 58, 60, (jeweils Flur 15) 116 und 119 (jeweils Flur 16) der Gemarkung Hohenmölsen 6 Feldlerchenfenster auf 1,5 ha anzulegen. Dabei sind mindestens 50 m Abstand zu Gehölzulisulen und zu Verkehrswegen, eine Dichte von 2 Fenstern/ha und eine Mindestgröße von je 20 m² in Wintergetreide bzw. 40 m² in Raps sowie eine Mindestbreite von 4,5 m abseits von Fahrspuren einzuhalten.



HINWEISE (ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Kulturdenkmale

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 (3) DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefunden Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststellen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG LSA Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs. 9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

2. Verkehrsrechtliche Anordnung

Bei Berührung des öffentlichen Verkehrsraumes ist im Zuge der Baumaßnahme mind. 14 Tage vor Baubeginn ein Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu stellen. Grundsätzlich sind Baustellen und Zufahrten so einzurichten, dass die Behinderung des öffentlichen bzw. des Anliegerverkehrs auf ein Mindestmaß beschränkt wird.

3. Altberebau

Im Planungsbereich (oder unmittelbar angrenzend) wurden in der Vergangenheit Bergwerke/Abbaustellen untertägig und später übertäglich betrieben. Der Planungsbereich diente dabei zum großen Teil als Antragsfläche für den anfallenden Abraum.

4. Geoinformationen

Im Plangebiet befinden sich keine für die Geoinformationsverwaltung des Landes Sachsen-Anhalt bedeutsamen und insofern schutzwürdigen Anlagen. Ferner sind keine sonstigen Maßnahmen vorgesehen.

5. Kampfmittelverdachtsfläche

Der Geltungsbereich ist eine Kampfmittelverdachtsfläche. Gemäß Auskunft vom Rechts- und Ordnungsamt (Untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde) vom 23.08.2024 bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung eines Solarparks auf der Fläche, da Kampfmittel derzeit nicht vermutet werden. Eine Belastung mit Kampfmittelresten jeglicher Art kann dennoch niemals gänzlich ausgeschlossen werden. Auf die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 20.04.2015 wird hingewiesen.

6. Naturschutz

Die Vorgaben des gesetzlichen Biotopschutzes (vgl. § 30 Abs. 2 BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.

7. Artenschutz

Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes (vgl. § 44 ff. BNatSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung zwingend zu beachten.

8. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus dem Artenschutz

VI(FBA)1: Verzicht auf nächtliche Baulätigkeit

Zur Vermeidung einer Störung von dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist auf eine Baulätigkeit während der Dämmerung und Nacht zu verzichten.

VI(FBA)2: Bauzeitenregelung Brutvögel

Die Baulaufreimung ist in der Zeit zwischen dem 01.09. und dem 28.02. ohne Einschränkungen möglich. Die Realisierung der Anlage in der Zeit zwischen 01.03. und 31.08. eines Jahres ist nach vorheriger Kontrolle der Flächen durch einen Fachgutachter umzusetzen. Wenn Nistplätze von Bodenbrütern im Bauland nachgewiesen werden, sind temporäre Bauverbotszonen entsprechend auszuweisen.

VI(FBA)3: Baulandkontrolle Brutvögel

Bei Bauarbeiten, die über den 28. Februar hinaus erfolgen, sind die Arbeiten durchgängig und ohne Unterbrechung fortzuführen. Bei Unterbrechungen > 3 Tage ist vor Wiederaufnahme der Arbeiten durch eine ökologische Baubegleitung eine Kontrolle des Geltungsbereiches auf Nistplätze vorzunehmen. Sollten aktuell besetzte Niststätten angetroffen werden, sind die Arbeiten in einem Radius von 50 m bis zum Abschluss des Brutgeschäftes zu unterbrechen.

VI(FBA)4: Zeitlich angepasste Flächenpflege

Zur Vermeidung von Störung oder Tötung/Verletzung von Feldlerchen und anderen bodenbrütenden Vögeln des Grünlandes während der potenziell notwendigen Flächenpflege (Mahd) der Freiflächen-Photovoltaikanlage, sowohl im Anlagenbereich als auch auf den zu extensivierenden Wiesen- und Weidenbereichen im Geltungsbereich, darf die 1. Mahd frühestens ab 15. Juni erfolgen, um den Wiesenerntern den Abschluss der Erntebrot zu ermöglichen. Nach der Mahd ist eine mindestens 6-wöchige Pflegepause einzuhalten, um Störungen während der Zweitbrut zu vermeiden. Des Weiteren ist auf den Einsatz von Drogen- und Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Falls aus Brandschutzgründen eine frühere Flächenmahd erfolgen muss, sind die Flächen vor der Mahd durch eine fachlich geeignete Person auf Brutplätze zu prüfen und bei Feststellung von Brutplätzen der Bereich von der Mahd auszusparsen.

VI(FBA)5: Amphibien-/Reptilienschutzzaun

Zur Vermeidung einer Einwanderung von Zauneidechsen und Amphibien in das Bauland sind während des gesamten Bauzeitraumes Amphibien- beziehungsweise Reptilienschutzzäune entlang der vorhandenen Habitatflächen zu errichten, welche ein Einwandern der Artergruppen Amphibien und Reptilien verhindern.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394 geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

VERFAHRENSVERMEKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern hat in der Sitzung vom 14.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Vorentwurfs

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung i. d. F. v. 08.09.2023 wurden durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern in der Sitzung vom 24.10.2023 gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. F. v. 08.09.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 01.12.2023 bis einschließlich 12.01.2024 veröffentlicht. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Veröffentlichung benachrichtigt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 24.11.2023 im Amtsblatt Ausgabe 25/2023 bzw. auf der Homepage der Einheitsgemeinde ortsüblich bekannt gemacht.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfs

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung mit Umweltbericht i. d. F. v. _____ und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern in der Sitzung vom _____ gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit zum Entwurf

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. v. _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ veröffentlicht. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die Veröffentlichung benachrichtigt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

6. Abwägungsbeschluss des Bebauungsplanes

Der Beschluss über die Behandlung der Bedenken und Anregungen (Abwägungsprotokoll) zum Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern am _____ gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Satzung zum Bebauungsplan i. d. F. v. _____ wurde durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern gem. § 10 BauGB am _____ beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht i. d. F. v. _____ wurde durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Teuchern am _____ gebilligt.

8. Genehmigung

Diese Bebauungsplansatzung ist gemäß § 10 Abs. 2 mit Verfügung vom _____ unter dem Aktenzeichen AZ. _____ genehmigt worden.

Bürgermeister

9. Ausfertigung der Satzung

Die Satzung wurde nach § 4 Abs. 3 SachsGemO am _____ ausgefertigt.

Teuchern, den _____ -Siegel- Marcel Schneider Bürgermeister

10. Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan einschließlich Begründung von jedermann eingesehen werden kann. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Teuchern, den _____ -Siegel- Marcel Schneider Bürgermeister

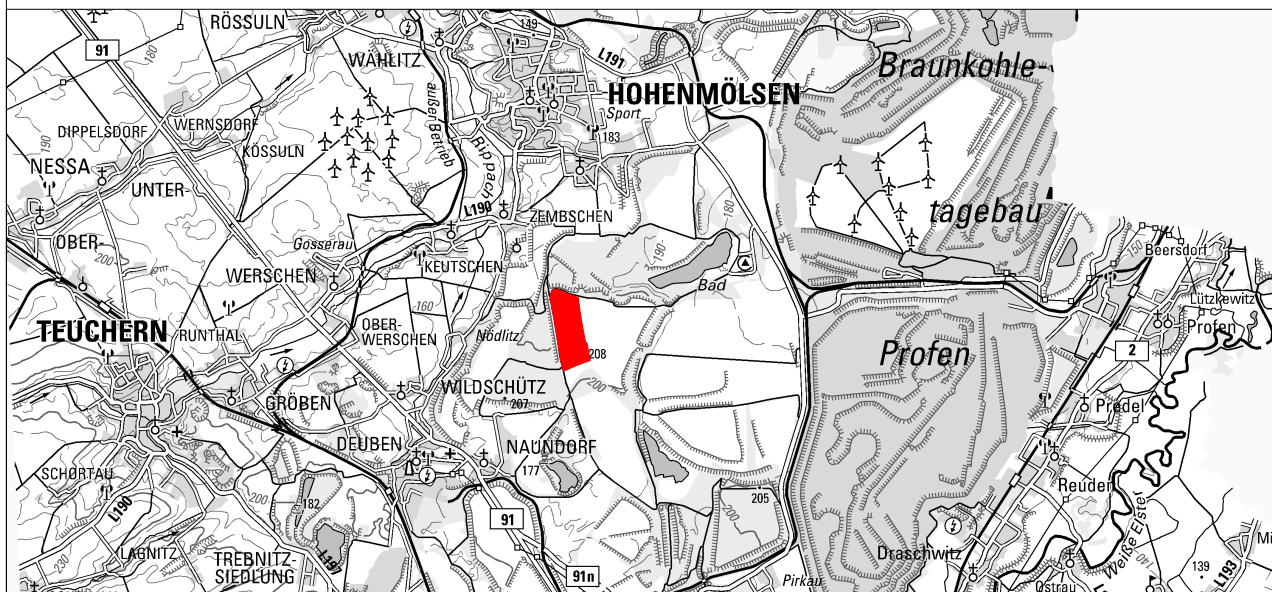
Die Einheitsgemeinde Stadt Teuchern beschließt den Bebauungsplan Nr. 14 "Photovoltaik an der Hochkippe" als Satzung.

KATASTERVERMERK



Es wird bescheinigt, dass innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die Darstellung des Grenzverlaufes und die Bezeichnung der Flurstücke mit den Bestandsdaten des Liegenschaftskatasters vom _____ übereinstimmt.

_____, den _____ -Siegel-

Übersichtsplan



Einheitsgemeinde Stadt Teuchern
Bebauungsplan Nr. 14
"Photovoltaik an der Hochkippe"
Entwurf

Planungshoheit: 	Einheitsgemeinde Stadt Teuchern Markt 21 06682 Teuchern	Projekt-Nummer: 10-21-001
Bauleitplanung:  BPM INGENIEURE	BPM Ingenieurgesellschaft mbH Ammonstraße 70 01067 Dresden www.bpm-ingenieure.de	Maßstab Planzeichnung: 1:5.000 Maßstab Übersichtskarte: 1:100.000 Lagebezug: ETRS89 (UTM 32N)
Versionierung <i>Version/ erstellt/ bearbeitet/ geprüft/ Datum/ Beschreibung</i>	Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	
0.0 / lke / lke / mkü / 2025-02-11 / LP2 Entwurf Prüffassung		
0.1 /		
0.2 /		
0.3 /		
0.4 /		
0.5 /		