

Bebauungsplan Nr. 14 "Photovoltaik an der Hochkippe"

Teil A - PLANZEICHNUNG



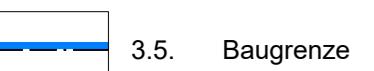
PLANZEICHENERKLÄRUNG (§2 Abs. 4 PlanZV)

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung - PlanZV 1990

I. Darstellungen mit Normcharakter

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

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



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



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



- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasseraufblusses
(& 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)



II. Nachrichtliche Übernahmen und Darstellungen ohne Normcharakter

Darstellung des Bestands

Teuchern Gemeindegrenzen und -bezeichnungen

136/14

Flurstücksgrenzen und -nummern

Ar. 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 206,4 m über HNH.

TF 05 Der Abstand zwischen der Modularunterkante 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 blärendamen 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, 25 und Abs. 6 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 dreieilige Sichtschutzhecke zwischen dem Radweg und der Anlage zu pflanzen.

TF 12 **A2 – Etablierung eines Blühstreifens/ einer Ruderalfur:** 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 Ruderalfur zu entwickeln ist. Am Quergraben ist ein Freihaltekorridor nördlich von 20 m und südlich von 5 m vorzusehen, der ebenfalls zu einem Blühstreifen/ einer Ruderalfur zu entwickeln ist.

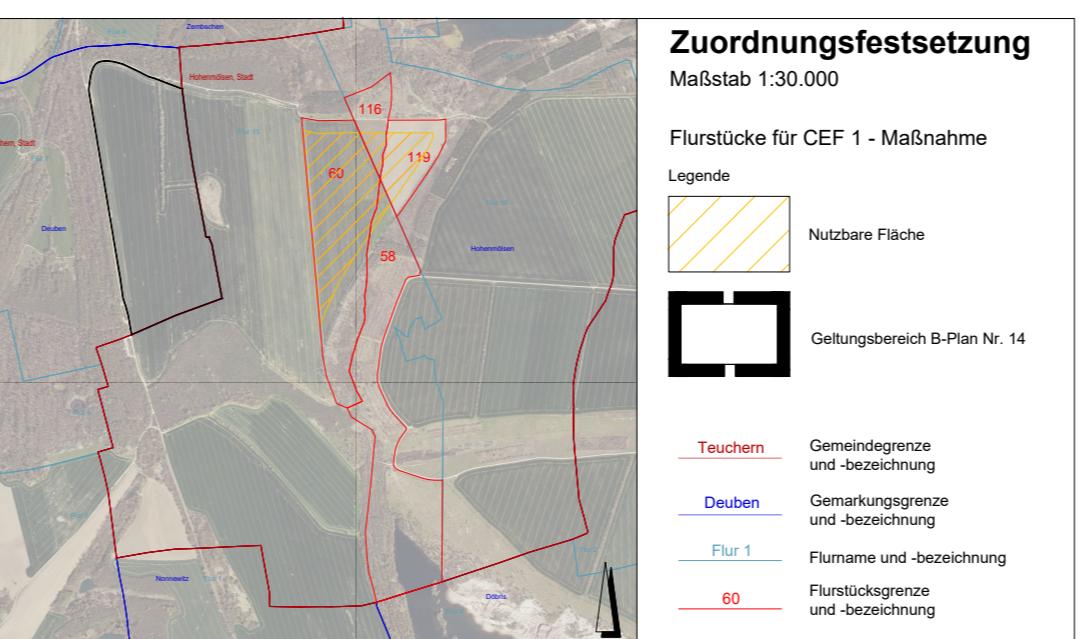
TF 13 **A3 – Extensivierung der Flächen zwischen den PV-Modulen:** Auf den bisher intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs ist für die Dauer der Betriebszeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage mesophiles Grünland zu entwickeln, zu erhalten und standortgerecht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

9 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

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

TF 14 Maßnahme CEF1 – Felderlenfenster

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 Felderlenfenster auf 1,5 ha anzulegen. Dabei sind mindestens 50 m Abstand zu Gehölzkulturen und zu Verkehrs wegen, 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 Fahrsprüngen einzuhalten.



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. 3766), 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 Planinhalts (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. I S. 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 2024, 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

Bürgermeister

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

Teuchern, den _____ -Siegel- Marcel Schneider Bürgermeister

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 jedem eingeschenkt 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 Entschädigungsansprüchen (& 44, Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Teuchern, den _____ -Siegel- Marcel Schneider Bürgermeister

Bürgermeister

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

VERFAHRENVERMEKE

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.

Teuchern, den _____ -Siegel- Marcel Schneider Bürgermeister

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Vorentwurfes

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.

Teuchern, den _____ -Siegel- Marcel Schneider Bürgermeister

3. Altbergbau

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

4. Geoinformationen

Im Planungsbereich 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 Fischereihörde) vom 23.08.2024 bestehen keine Bedenken gegen die Errichtung eines Solarparks auf der Fläche, da im Geltungsbereich derzeit nicht vermehrte Anstrengungen erforderlich sind. Eine Belastung mit Kampfmittelfunden jeglicher Art kann dennoch niemals gänzlich ausgeschlossen werden. Auf die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampM-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</h3