Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 „Solarpark Ermlitz“

PLANZEICHNUNG -TEIL A-

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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 0,50 m GOK	Unterkante baulicher Anlagen als Mindestmaß in Meter zur Geländeoberkante	§§ 16, 18 BauNVO
OK 4,00 m GOK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter zur Geländeoberkante	§§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Wirtschaftsweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

	Gasstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	private Grünflächen	

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

P	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
E	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3/20	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1	§ 9 Abs. 7 BauGB
5,00	Vermaßung in Metern	
	Ver-/ Entsorgungsleitung unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Bauverbotszone gem. StrG LSA	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Schutzstreifen - Hochspannungsleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Schutzstreifen - Freileitungsbereich Hochspannungsleitung	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Anlagebetreibers	§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
§30	geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG / § 22 NatSchG LSA	§ 9 Abs. 6 BauGB

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

	vorhandene Gebäude		Standort Mast 110-kV-Freileitung
197	Flurstücksnummer		Lagefestpunkt des Festpunktfeldes des Landes Sachsen-Anhalt
	Flurstücksgrenzen		

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
	Unterkante baulicher Anlagen als Mindestmaß	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

ÜBERSICHTSPLAN
Geltungsbereiche der Teilbebauungspläne 3/20.1 und 3/20.2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -TEIL B-

Es gilt die BauNVO, letztmalig geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I 2021, S. 1082)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 Abs. 2 BauNVO.
Innerhalb der Teilflächen TG 1, TG 2 und TG 3 des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und alle dafür erforderliche Gebäude und bauliche Anlagen einschließlich Einfriedungen und Wege, Überwachungseinrichtungen, Brandschutzeinrichtungen sowie Werbeanlagen an den Stätten der Leistung sowie Hinweisschilder für angrenzende Betriebe und Einrichtungen zulässig.

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

2.1 Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Photovoltaik wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik ist gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 4,00 m zulässig. Mit der Unterkante der Modultische ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Geländeoberkante einzuhalten.

2.3 Als Bezugspunkt zur Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen wird die vorhandene Oberkante Gelände in Metern, gemessen an der Seite der Unterkante des jeweiligen Modultisches, festgesetzt.

3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenze festgesetzt.

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

4.1 Die Einzäunung der Photovoltaikfläche ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (mind. 15 cm) bzw. eine ausreichende Maschenweite für Kleinsäuger und Amphibien vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

4.2 Unter und zwischen den Modulreihen ist eine Staudenflur zu entwickeln. Diese Staudenflur ist extensiv zu pflegen. Es ist eine max. zweimalige Mahd pro Jahr oder eine Beweidung zulässig. Bei Mahd ist das Mahdgut zu entfernen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 1 sind mindestens 40 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und können angerechnet werden. Die Fläche unter den Bäumen ist als Wiese mit einem hohen Anteil an Blühstauden zu entwickeln. Die Pflege erfolgt extensiv durch eine max. zweimalige Mahd pro Jahr oder eine Beweidung.

4.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 2 ist eine parkartige Grünfläche aus Laubbäumen, Obstgehölzen, Sträuchern und Wiesen zu entwickeln. Vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind nur gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es sind 15 Gehölzgruppen, die sich jeweils aus mindestens einem Obstbaum und 5 Sträuchern zusammensetzen, zu pflanzen.
Die verbleibende Fläche ist als Wiese zu entwickeln. Für die Ansaat ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut mit einem hohen Anteil an Blühstauden zu verwenden. Die Pflege erfolgt extensiv durch eine max. zweimalige Mahd pro Jahr oder eine Beweidung.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU. mind. 14-16 cm (Bäume)
verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 - 100 cm

4.5 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen P 3 und P 4 sind Baum-Strauch-Hecken zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Es sind nur gebietsheimische, standortgerechte Arten anzupflanzen.
Der Anteil Bäume zu Sträuchern beträgt 1 : 10. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt max. 10 m.

Das Pflanzraster für Strauchpflanzungen beträgt 2,0 m x 2,0 m.
Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm (Bäume),
verpflanzter Strauch Höhe 60 - 100 cm (Strauch)

Je Solarfeld können die Hecken für eine Grundstückszufahrt auf einer Breite von max. 5,0 m unterbrochen werden.

4.6 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen P 5 und P 6 sind Strauchhecken zu entwickeln. Es sind nur gebietsheimische, standortgerechte Arten anzupflanzen.

Das Pflanzraster für Strauchpflanzungen beträgt 1,5 m x 1,5 m.
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch Höhe 60 - 100 cm (Strauch)

4.7 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche E sind vorhandene Bäume zu erhalten. Abgängige oder kranke Bäume sind gleichartig zu ersetzen.
Die Fläche kann für eine Grundstückszufahrt auf einer Breite von max. 5,0 m unterbrochen werden.

4.8 Schutz des Feldhamsters
Die zu bebauende Fläche ist während der letzten Aktivitätsperiode des Feldhamsters, die einem Baugebinn unmittelbar vorausgeht, durch einen Fachgutachter auf ein Hamstervorkommen zu prüfen.
In Abhängigkeit vom Untersuchungsergebnis kann ein Umsetzen/Umsiedeln von Individuen erforderlich sein.
Die Durchführung ist durch einen Fachgutachter unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

4.9 Schutz von Brutvögeln
Im Zuge bauvorbereitender Arbeiten sind ein Entfernen der Vegetationsschicht und des Oberbodens sowie Gehölzentnahmen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Der Beginn einer Bautätigkeit zur Errichtung der Photovoltaikanlage ist ebenfalls nur im genannten Zeitraum zulässig.

5.0 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesene Bauverbotszone ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.

5.2 Der in der Planzeichnung in einem Umkreis von 15 m des Maststandortes festgesetzte Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Hinweise:

Archäologische Kulturdenkmale / Bau- und Kunstdenkmale
Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals i.S.d. § 2 DSchG LSA. Es handelt sich dabei um eine jungsteinzeitliche Siedlung. Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im Umfeld der geplanten Maßnahme. Aufgrund der topografischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können.
Die Vorgaben des DSchG LSA (§ 14) sind zu beachten.

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß DSchG LSA im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hingewiesen. Nach § 9 Abs. 3 DSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

Hochspannungsfreileitung
Das Teilgebiet TG 1 wird in seinem östlichen Bereich durch eine Hochspannungsfreileitung mit einem zugehörigen Maststandort (110-kV-Freileitung Lützschena - Zwenkau, Abzweig Dieskau, Mastbereich 1DK - 3DK) gequert.
Der Maststandort (Strommast DK 02_110-kV) ist in einem Umkreis von 15 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Darüber hinaus ist im Freileitungsbereich ein Schutzstreifen (Bau-, Nutzungs- und Höhenbeschränkungen) von 22,20 m beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches von 22,20 m beidseitig dieser Trassenachse ist eine Bebauung nur zulässig, wenn dies zwischen dem Vorhabenträger und dem Betreiber der Hochspannungsfreileitung vertraglich geregelt ist.

Kampfmittel
Das Teilgebiet 1 (TG) 1 ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Verursacherszenario Luftangriffe) eingestuft.
Im Zuge der allgemeinen Gefahrenabwehr ist die betreffende Fläche vor Beginn erdeingreifender Bautätigkeiten auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu überprüfen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art für das verbleibende Plangebiet nicht generell ausgeschlossen werden können. Im Falle der Auffindung von Kampfmitteln sind die Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel sowie die Hinweise der Sicherheitsbehörde zum Verhalten nach Kampfmittelfunden zu beachten.

Siedlungsbeschränkungsgebiet
Das Plangebiet und hier die Teilgebiete TG 1 (vollständig) und TG 2 (teilweise) werden durch das im Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP) unter dem Ziel 5.9.7.4 Z festgelegte Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Verkehrsflughafen Leipzig/ Halle überlagert. In diesem Überlagerungsbereich ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sowie die Errichtung schutzwürdiger Einrichtungen unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 26.05.2015 beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/92 "Gewerbepark Ermlitz" einzuleiten (Beschluss-Nr. GR 09/088/2015). Die Fortführung des Planverfahrens erfolgt unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 3/20 "Solarpark Ermlitz". Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Nr. 23/2015 der Gemeinde Schkopau vom 03.06.2015 erfolgt.

2. Die Gemeinde Schkopau hat unter Berücksichtigung bestehender Eigentumsverhältnisse entschieden, den Bebauungsplan durch zwei Teilbebauungspläne Nr. 3/20.1 und 3/20.2 zu ändern und die Verfahren separat zu führen. Das vorliegende Verfahren betrifft den Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1.
Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 15.11.2022 den Vorentwurf des Teilbebauungsplanes Nr. 3/20.1 "Solarpark Ermlitz" gebilligt und ihn zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörde gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt (Beschluss-Nr. GR 26/247/2022).

3. Die frühzeitige Beteiligung des Vorentwurfs der Aufhebung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023.
Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 49/2022 der Gemeinde Schkopau vom 23.11.2022.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.12.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen am 28. Mai 2024 geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. GR 40/369/2024). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 28. Mai 2024 den Entwurf des Teilbebauungsplanes Nr. 3/20.1 "Solarpark Ermlitz" gebilligt und ihn zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt (Beschluss-Nr. GR 40/369/2024).

7. Der Entwurf des Teilbebauungsplans Nr. 3/20.1 "Solarpark Ermlitz", bestehend aus der Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2024 bis einschließlich 14.07.2024 im Konferenzraum des Bauamtes im Erdgeschoss der Gemeinde Schkopau, Schulstraße 18 in 06258 Schkopau während folgender Zeiten öffentlich ausgelegen:

montags und mittwochs	9:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 14:00 Uhr
dienstags	9:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 18:00 Uhr
donnerstags	9:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr
freitags	9:00 Uhr - 12:00 Uhr

Darüber hinaus konnten die ausliegenden Unterlagen gem. § 4a Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Schkopau eingesehen werden.
Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt Nr. 26/2024 der Gemeinde Schkopau vom 05.06.2024.

8. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf der Planung erfolgte mit Schreiben vom 03.06.2024.

9. Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen am ..... geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. GR ..... / ..... / .....). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am ..... den Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 "Solarpark Ermlitz", bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht beschlossen und die Begründung gebilligt (Beschluss-Nr.GR ..... / ..... / .....).

Der Teilbebauungsplanes Nr. 3/20.1 "Solarpark Ermlitz" wird hiermit ausgefertigt.

Der Beschluss über die Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 3/20.1 "Solarpark Ermlitz" im Ortsteil Ermlitz wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. ..... der Gemeinde Schkopau vom ..... bekannt gemacht.
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Planzeichnung (Teil A) und die Begründung von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
Der Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 "Solarpark Ermlitz" im OT Ermlitz der Gemeinde Schkopau erlangt mit Bekanntmachung am ..... Rechtskraft.

Schkopau, ... Bürgermeister

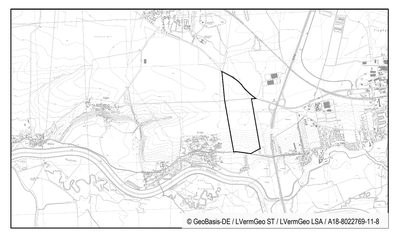
PRÄAMBEL

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau vom ..... der Bebauungsplan Nr. 3/20.1 "Solarpark Ermlitz", OT Ermlitz, bestehend aus dem Rechtsplan, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht erlassen.

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) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist



Gemeinde Schkopau, OT Ermlitz
Teilbebauungsplan Nr. 3/20.1 „Solarpark Ermlitz“

Satzung

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Datum	Juli 2024
Gemarkung	Ermlitz
Flur	1
Maßstab	1 : 2000
Kartengrundlage	ALK Daten
Vervielfältigungserlaubnis:	LVermGeo LSA, 2011 / A18-8022769-2011-8