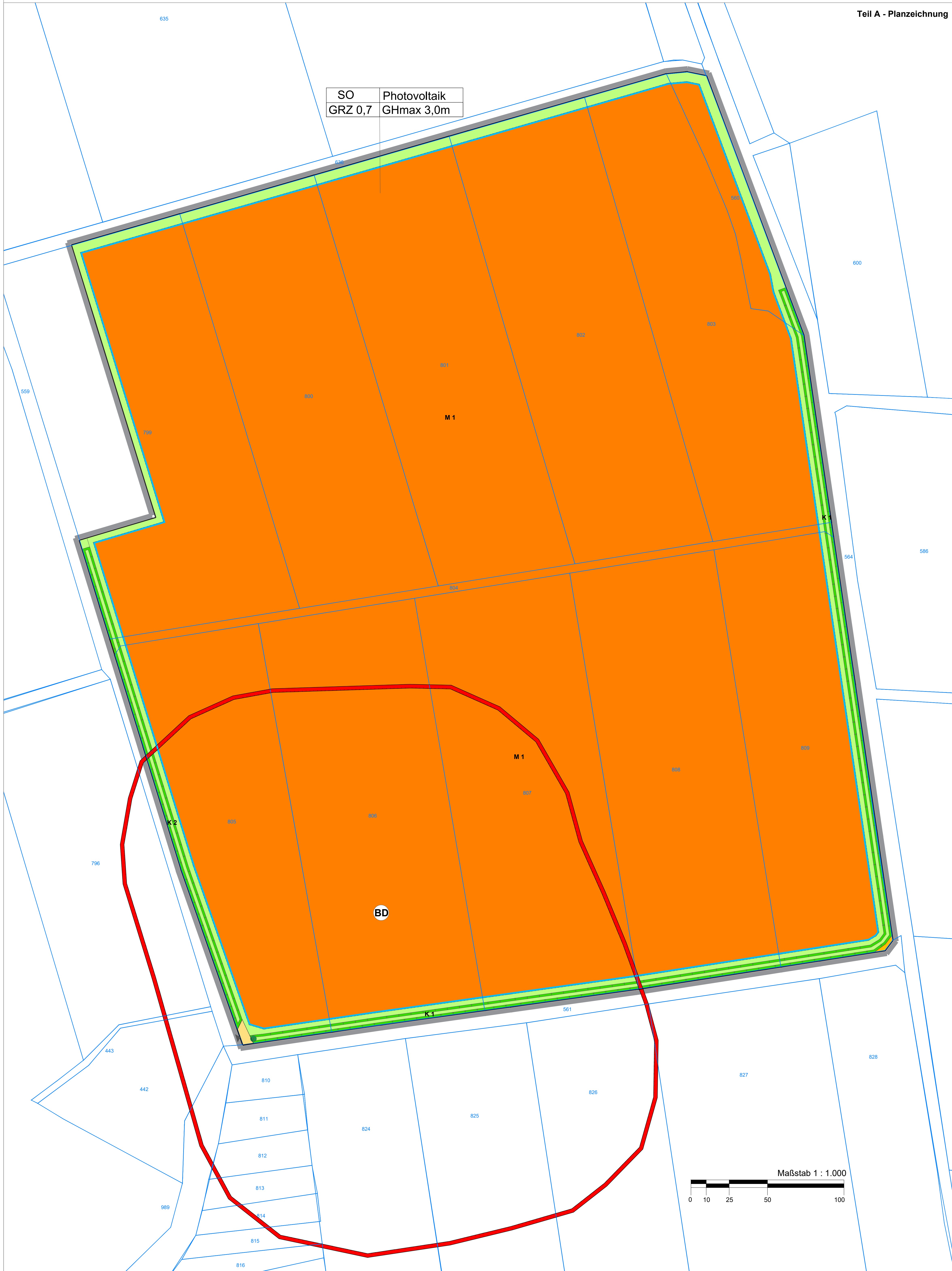


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 401 „Solarpark Boblas“



Teil A - Planzeichnung

Festsetzungen der Planzeichnung

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- 1. Art der baulichen Nutzung
SO Photovoltaik
GRZ 0,7 | GHmax 3,00
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO
Nutzungsschablone
sonstiges Sondergebiet Photovoltaik
- 2. Maß der baulichen Nutzung
GRZ 0,7 Grundflächenzahl
GHmax 3,00 m maximale Gesamthöhe der Photovoltaikanlage
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen
Baugrenze
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Einfahrt bzw. Ausfahrt
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 5. Grünflächen
private Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Baum, Erhalt
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Kataster / Gebäude
§ 9 (7) BauGB
- 9. Nachrichtliche Übernahme
Umgrenzung Bodendenkmal, flächig
§ 9 Abs. 6 BauGB

Teil B - Text

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Im Rahmen der in TF 1.2 allgemein festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig (Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
1.2 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen.
Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen wie Batteriespeicher, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelung, Wartungsflächen, Zaunanlagen und Zufahrten. Bauliche Anlagen wie Artenschutzhäuser, die naturschutzfachlichen Maßnahmen dienen, sind in Grünflächen, außerhalb der Baugrenze, zulässig.
1.3 Im Sondergebiet Photovoltaik sind neu anzulegende Straßen und Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise statthalt. Alle, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindern (Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1 Die maximale Grundflächenzahl wird für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO Photovoltaik) gemäß § 19 BauNVO auf 0,7 festgesetzt.
2.2 Für die Modultische sowie die Nebenanlagen der Photovoltaikanlage innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine höchstzulässige Höhe von 3,00 m über Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist das jeweils natürliche Gelände.
2.3 Für die offenen Einfriedungen, wie Maschendraht- und Stabgitterzäune, am Rand und innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird eine höchstzulässige Höhe von 2,50 m über Gelände festgesetzt. Es ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm und mindestens alle 15 Meter ein Durchlass von 20x20 cm für Kleinsäuger einzuhalten. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
3.1 Im Sondergebiet Photovoltaik sind neu anzulegende Straßen und Wege nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise statthalt. Alle, die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindern (Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig).
- 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
4.1 Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Fläche unterhalb der Modultische ist vor dem Bau mit der Einsaat von standortangepasstem Saatgut zu beginnen, um eine bodenschützende Grasnarbe zu erreichen. Zwischen den Modulreihen und den Randbereichen wird eine Einsaat mit blütenreichem Regio-Saatgut (Ursprungsgebiet Westdeutsches Tiefland mit unterem Weserbergland) empfohlen.
4.2 Die Flächen mit der Ausweisung K1 sind durch natürliche Sukzession und Gehölzpflanzungen in naturnahe Heckenstreifen umzuwandeln. Dazu soll am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes ein 5 m breiter Grünstreifen, in Form einer 3-reihigen Heckenstruktur von 850 m Länge, angelegt werden. Es wird eine Mindesthöhe von 0,8-1 m empfohlen sowie einen Pflanzabstand von 1-2 m zwischen den Pflanzen einer Reihe und 1 m zwischen den Reihen. Die Hecke sollte mindestens einmal verpflanzt worden sein. Die Einfriedung des Geländes erfolgt dann hinter dieser Heckenstruktur mit einem Abstand von 0,5 m. Die Pflanzungen sind aus heimischen, gebietseigenen, z.T. domtrragenden Arten wie Weißdorn (Crataegus spec.), Rose (Rosa spec.), Schlehe (Prunus spinosa), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare), Rotem Hartnegel (Cornus sanguinea) und der Vogelbeere (Sorbus aucuparia) vorzunehmen.
4.3 Die mit K2 ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu erhalten.

Nachrichtliche Übernahme

- 1. Bodendenkmale
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgende archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DenkSchG LSA:
Fundstellen: Mittelalter, frühe Neuzeit; Grabhügel: undatiert; Fundstelle: Neolithikum.

Hinweise ohne Normcharakter

Kampfmittel

Gemäß Auskunft des Rechts- und Ordnungsamtes Untere Waffen-, Jagd- und Fischereibehörde des Landrates Burgenlandkreis vom 15.02.2024 hat die Prüfung des Planungsgebietes ergeben, dass nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln auf dieser Fläche zu rechnen ist und keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen. Sollten entgegen der Erwartungen Kampfmittel auf Flächen der Baumaßnahmen gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampf-GAVO) in der derzeit gültigen Fassung zu verfahren.

Abfälle

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abertiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angefallen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach KrWG, die Altlasten sind unverzüglich dem Umweltamt des Landkreises anzuzeigen.

Boden

Hinzuweisen ist auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie auf die sich aus § 4 BBodSchG für den Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Rechtsnachfolger, den Grundstückseigentümer und den Inhaber der tatsächlichen Gewalt ergebenden Rechtspflichten zur Gefahrenabwehr. Für den Fall der Nichterfüllung dieser Pflichten wären zu deren Durchsetzung Maßnahmen gemäß § 10 BBodSchG i. V. m. § 2 AbfBodZV anzuordnen.

Funde

Wenn während der Erdarbeiten in der Erde oder im Wasser Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen gefunden werden, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 DSchG ST) handelt, sind diese gemäß § 17 (3) des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Für die geplanten baulichen Anlagen, insbesondere der Trafo- und Wechselrichterstationen sind hinsichtlich des Umgangs und der Lagerung wassergefährdender Stoffe die gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (§ 88 WG LSA) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) (Bundesgesetzblatt Jahrgang 2017 Teil I Nr. 22, ausgegeben zu Bonn am 21. April 2017) zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Vermessungsmarken

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich der Lagefestpunkt 4836 02100 der Festpunktfelder des Landes Sachsen-Anhalt, es handelt sich um einen trigonometrischen Punkt, der mit einem Radius von 2 m gesetzlich geschützt ist. Gemäß § 5 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte Handlungen zu unterlassen, die die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen können. Sollten Vermessungsmarken verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder in ihrer Lage verändert sein, ist dies der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Artenschutzmaßnahmen

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Beeinträchtigung der im Plangebiet vorkommenden Brutreviere der Feldlerche, welche projektbedingt aufgegeben werden könnten. Um den Verlust von Revieren im Vorhabengebiet auszugleichen, sind im Umfeld ca. 1000 m Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Der Ausgleich muss mindestens in einem Verhältnis 1:2 erfolgen. Bei einer Betroffenheit von 10 Revieren wird daher die Einordnung von mindestens 20 Lerchenfenstern erforderlich. Es ist eine ökologische Baubewachung und ökologische Baubegleitung vorgeschrieben. Es werden bautechnische Regelungen zum Baubeginn außerhalb der Brutperiode (01.10. bis 28.02) getroffen.

Kartierungen

Sollte sich die Projektumsetzung um 5 Jahre nach Kartierung zur Umweltprüfung verschieben, wird eine erneute Betrachtung aller Artengruppen und projektbezogene Kartierung für die Realisierungsplanung erforderlich.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)
- Kommunalverfassungsgesetz (KVG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. März 2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)
- Hauptsatzung der Stadt Naumburg (Saale) in der aktuellen Fassung

Plangrundlage

- ALK Amtliches Liegenschaftskataster 01/2024

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Neidschütz, Flur 1 auf den Flurstücken 560, 561, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808 und 809. Die Größe des Plangebietes liegt bei ca. 26,4 ha. Es wird

- im Norden durch einen Flurweg (636) und dahinter Ackerflächen (Flurstücke 634, 635, 637 und 560 teilweise),
- im Osten durch einen Flurweg (564) und dahinter Ackerflächen (Flurstücke, 565, 577, 586 und 600),
- im Süden durch einen Flurweg (561) und dahinter Ackerflächen (Flurstücke 810, 824, 825, 826, 827, 828) und
- im Westen durch einen Flurweg (559) und dahinter Ackerflächen (Flurstücke 790 und 796) sowie Wald (Flurstück 442) begrenzt.

Präambel

Aufgrund der §§ 10 und 11 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird auf Beschlussfassung des Gemeinderates der Stadt Naumburg (Saale) vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 401 "Solarpark Boblas" für das Gebiet der Gemarkung Neidschütz, Flur 1 auf den Flurstücken 560 (teilweise), 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808 und 809 (siehe auch Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Am 05.12.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 401 "Solarpark Boblas" gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. vom für die Stadt Naumburg bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung, zu den Zielen und Zwecken der Planung durchgeführt. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung, hat in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Mit dem Schreiben vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Naumburg (Saale), den Siegel
Oberbürgermeister
Armin Müller

2. Am 06.12.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) den Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 401 "Solarpark Boblas" mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist erfolgt. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) öffentlich ausliegen. Mit dem Schreiben vom wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB zum Planverfahren unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Naumburg (Saale), den Siegel
Oberbürgermeister
Armin Müller

3. Der Gemeinderat der Stadt Naumburg (Saale) hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie den Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Naumburg (Saale), den Siegel
Oberbürgermeister
Armin Müller

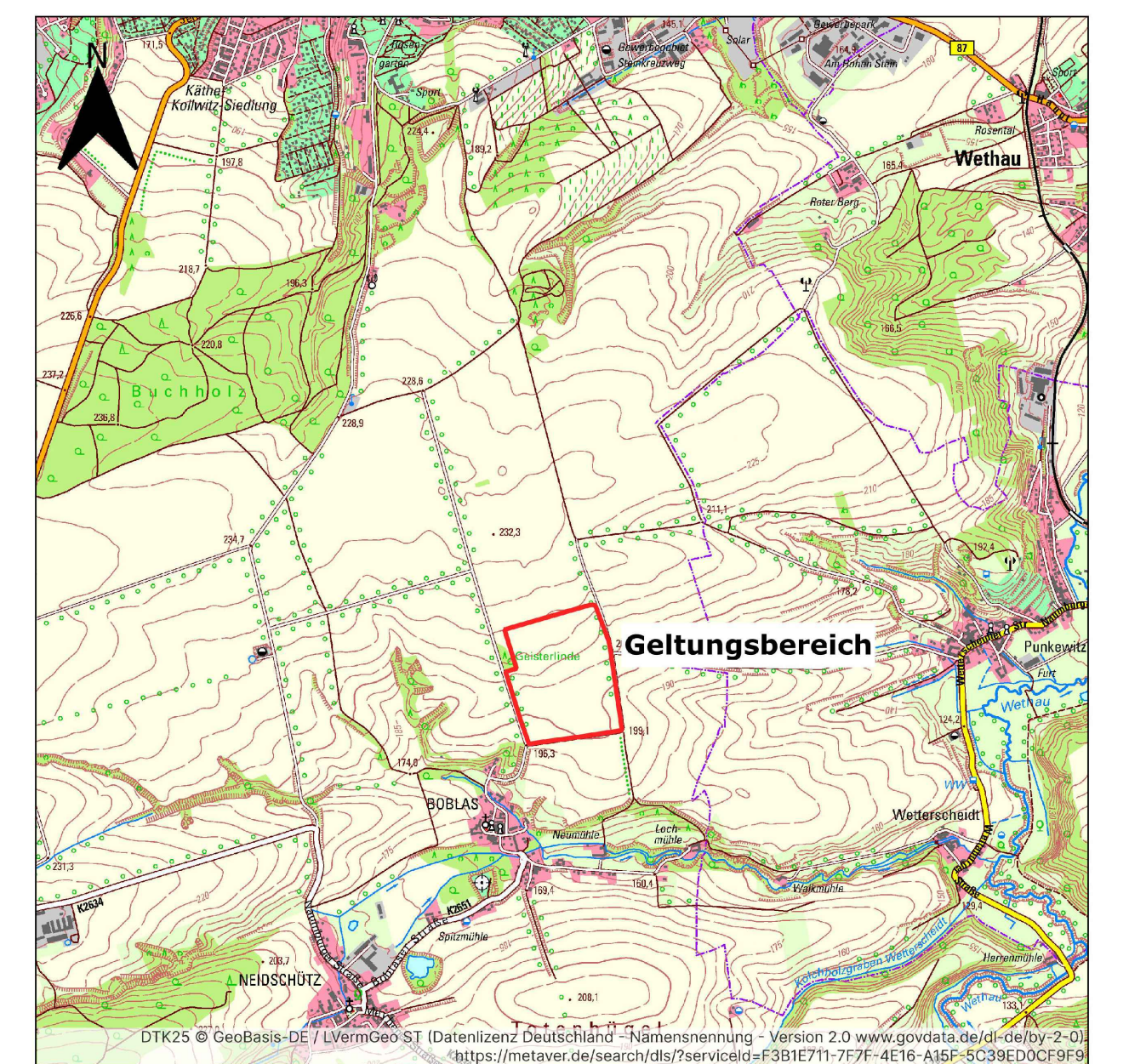
4. Die Satzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie der Durchführungsvertrag und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden hiermit ausgetriggt

Naumburg (Saale), den Siegel
Oberbürgermeister
Armin Müller

5. Der Satzungsbeschluss des für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), den Vorhaben- und Erschließungsplan, 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 im Amtsblatt Nr. vom für die Stadt Naumburg (Saale) 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 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Naumburg (Saale), den Siegel
Oberbürgermeister
Armin Müller

Übersichtskarte: (DTK25 © GeoBasis-DE/LVermGeo ST)



Stadt Naumburg

Der Oberbürgermeister
Markt 1 | 06618 Naumburg (Saale) Tel.: 03445 273 - 200

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 401 „Solarpark Boblas“

Entwurfsverfasser
Ampyr Solar Deutschland GmbH Oeder Weg 113 60318 Frankfurt am Main
Telefon: 069 2002 4844 E-Mail: info@ampyr-solardeutschland.de

Planstand: Entwurf

Datum: 01/2025