

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 29 "SOLARPARK POLLEBEN"

SATZUNG DER LUTHERSTADT EISLEBEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 „SOLARPARK POLLEBEN“

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 Stadtrat der Lutherstadt Eisleben vom 04.06.2024 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Solarpark Polleben“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 30.11.2021.
Die ersatzliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben am 18.12.2021 erfolgt.
Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 29.12.2022 bis zum 31.01.2023 stattgefunden. 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 21.12.2024 in Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben ersatzlich bekannt gemacht worden.
Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durch Anschreiben vom 20.12.2022 erfolgt.
Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- In der öffentlichen Stadtratsitzung der Lutherstadt Eisleben am 20. Februar 2024 wurden der Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Lutherstadt Eisleben in der Fassung vom August 2023, bestehend aus der Planzeichnung mit Änderungsbereich sowie der Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Solarpark Polleben“ der Lutherstadt Eisleben in der Fassung vom August 2023, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan, Grünordnungsplan sowie Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dem Gesamträumlichen Planungskonzept zur Ermittlung von Potenzialflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Lutherstadt Eisleben gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom August 2023, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan, Grünordnungsplan sowie Begründung mit Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dem Gesamträumlichen Planungskonzept zur Ermittlung von Potenzialflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in der Lutherstadt Eisleben haben in der Zeit vom 14.03.2024 bis zum 17.04.2024 während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ergänzend wurden die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung 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 06.03.2024 in Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben ersatzlich bekannt gemacht worden.
Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Die formelle Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durch Anschreiben vom 21.02.2024 erfolgt.
Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 04.06.2024 geprüft.
Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.06.2024 als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 04.06.2024 gebilligt.
Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Solarpark Polleben“ 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, wurde am 28.08.2024 in Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben ersatzlich 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 Einspruchsansprüchen (§§ 39 ff. und 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 29.08.2024 in Kraft getreten.
Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen sowie Straßennetze, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Lutherstadt Eisleben, den
Der Bürgermeister

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

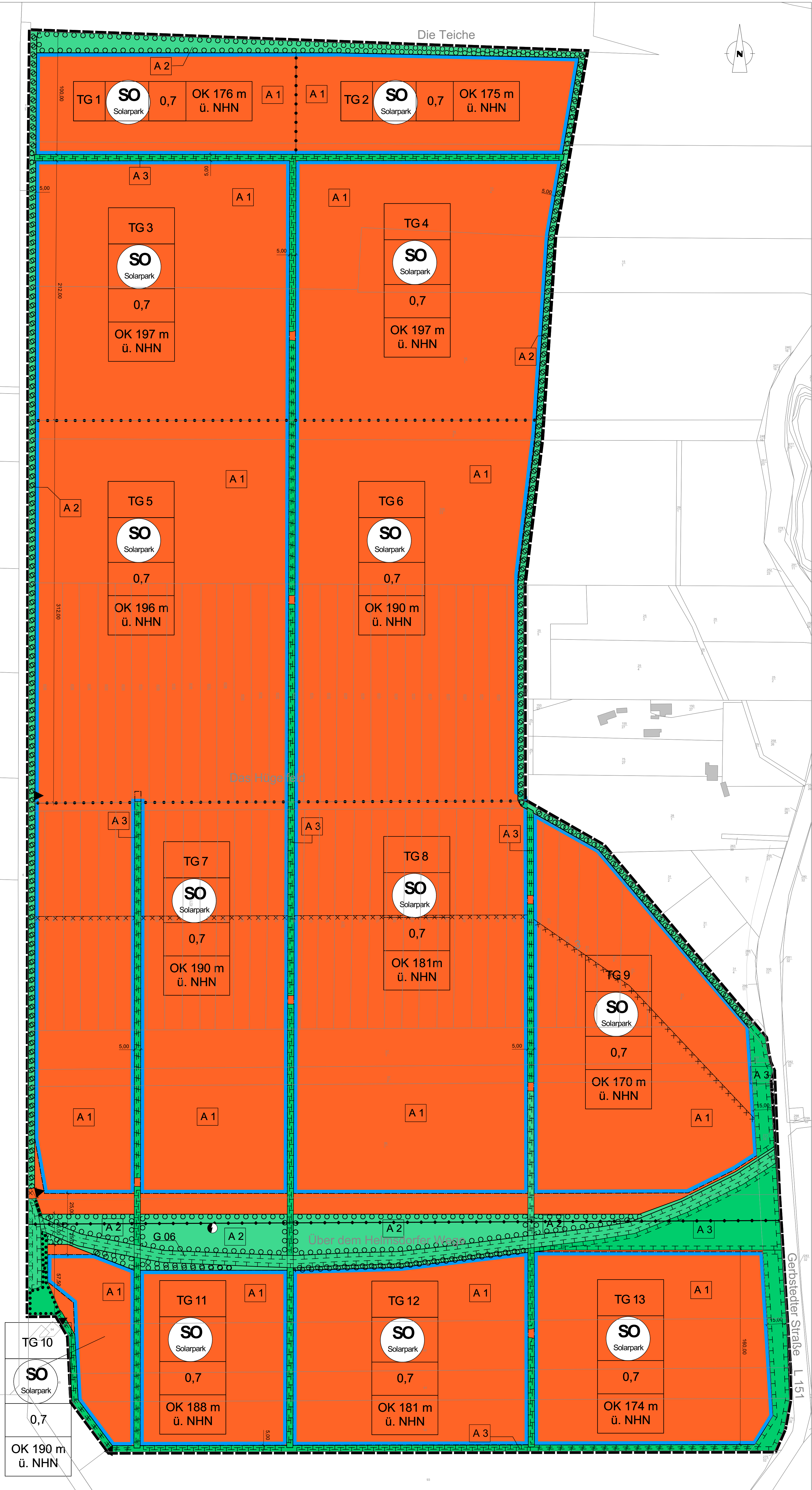
Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 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 sind zulässig:
 - Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Stromerzeugung sowie
 - Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalteinrichtungen,
 - Anlagen zur Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,3 m. Die Einfriedung hat so zu erfolgen, dass ein Abstand zwischen Unterkannte Zaun und Geländeoberkante von mindestens 15 cm vorhanden ist.
- Rückbauverpflichtung**
Nach Beendigung der Einspeisung hat innerhalb eines Zeitraumes von maximal 12 Monaten der vollständige Rückbau der Photovoltaikfreiflächenanlagen, inklusive aller Nebenanlagen zu erfolgen, so dass danach die Fläche wieder für die ackerbauliche Nutzung zur Verfügung steht.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Ausgehend von der vorhandenen Geländeoberfläche sind die Photovoltaikfreiflächenanlagen so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkannte der Photovoltaikmodule von 0,8 m nicht unterschritten wird.
2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.
- Fläche für Nutzungsbeschränkungen**
Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, gekennzeichneten Bereichs dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Metern, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
3.1 **Ansaat eines artenreichen Grünlandes unter und zwischen der PV-Anlage (A1)**
Innerhalb der mit A1 gekennzeichneten Flächen ist arten- und blütenreiches Grünland unter Verwendung von gebietsheimischen, regionalen Saatgut zu initialisieren.
Die Pflege der Grünlandfläche ist mittels einer extensiven Schafbeweidung (zulässig ist max. 1 GVE/ha) vorzusehen. Die Beweidung ist rotierend über die Teilflächen des Geltungsbereiches in Abhängigkeit des Aufwuchses durchzuführen.
Alternativ dazu ist auch eine 2 schürige Mahd (Juni und September) zulässig.
In Abhängigkeit des Aufwuchses aus der Ackerflora ist in den ersten beiden Jahren ggf. eine 4 schürige Mahd notwendig.
Die Umsetzung erfolgt gemäß den Ausführungsanweisungen im Grünordnungsplan (Planteil C).
3.2 **Ansaat eines artenreichen Grünlandes außerhalb der PV-Anlage (A2)**
Innerhalb der mit A2 gekennzeichneten Flächen ist arten- und blütenreiches Extensivgrünland unter Verwendung von gebietsheimischen, regionalen Saatgut zu initialisieren.
Die Pflege der Grünlandfläche ist mittels 1 bis 2 schüriger Mahd oder einer extensiven Schafbeweidung (zulässig ist max. 1 GVE/ha) vorzusehen. Die Beweidung ist rotierend über die Teilflächen des Geltungsbereiches in Abhängigkeit des Aufwuchses durchzuführen.
Alternativ dazu ist auch eine 2 schürige Mahd (Juni und September) zulässig.
In Abhängigkeit des Aufwuchses aus der Ackerflora ist in den ersten beiden Jahren ggf. eine 4 schürige Mahd notwendig.
Die Umsetzung erfolgt gemäß den Ausführungsanweisungen im Grünordnungsplan (Planteil C).
3.3 **Anlage von Schutzgehölzpflanzungen (Strauchhecke) A3**
Innerhalb der mit A3 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 4-reihige Strauchhecken mit einem Pflanzabstand von 1,2 x 1,2 m anzulegen. Die Unterbrechung der Heckenstrukturen für Wartungswege ist zulässig. Zur Anwendung kommt hierbei autochthone Pflanzgut (Vorkommensgebiet 2 - Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland) der Qualität: Sträucher 60-100 cm.
Eine Auswahl aus mindestens 10 unterschiedlichen Sträuchern ist für die Herstellung der Heckenstrukturen zu wählen. Die Umsetzung erfolgt gemäß den Ausführungsanweisungen im Grünordnungsplan (Planteil C).

Acer campestre
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Eunymus europaeus
Prunus padus ssp. padus
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes nigrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa agrestis
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix purpurea
Sorbus aucuparia
Viburnum opulus

Feldahorn
Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Hasel
Eingriffeliger Weißdorn
Zweigflügeliger Weißdorn
Europäisches Pfaffenröhchen
Trauben-Kirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Schwarze Johannisbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Feld-Rose
Wein-Rose
Sal-Weide
Purpur-Weide
Eberesche
Gemeiner Schneeball

TEIL A PLANZEICHNUNG



KARTENGRUNDLAGE

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020, A18-38915-2009-14]
(www.lvrmgeo.sachsen-anhalt.de)

- Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Verordnungs-Bauzeitenbeschränkung**
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Brutvögeln ist eine Bauzeitenbeschränkung vorzunehmen, d.h. die Umsetzung der Maßnahme hat außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 31. August zu erfolgen. Wenn eine Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vögelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann (Kontrolle durch einen Fachgutachter, maximal 2 Tage vor Beginn der Arbeiten), ist die Baufeldfreimachung auch außerhalb dieses Zeitfensters mit vorheriger Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde möglich.
(Umsetzung gemäß Anlage 1 zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Ökologische Baubegleitung**
Grundsätzlich ist für den Zeitraum der Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung vorzusehen. Sämtliche Arbeiten sind von qualifizierten Fachbüros durchzuführen.
(Umsetzung gemäß Anlage 1 zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag).
- Bodenkundliche Baubegleitung**
Während der Bau- und Rückbauphase der Photovoltaikfreiflächenanlagen ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil der Planunterlagen (wird im weiteren Verfahren ergänzt).

Der Grünordnungsplan sowie der Lageplan externe Maßnahme A4 sind als Teil C Bestandteile der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 29 „Solarpark Polleben“.

Hinweise

Denkmalpflege und Archäologie

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

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege befindet sich im Untersuchungsraum gemäß § 2 DenkmSchG LSA ein archäologisches Kulturdenkmal (Hügelgräber - Jungsteinzeit, Befestigung - Vorromische Eisenzeit, Siedlung - Bronzezeit). Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im Umfeld der geplanten Maßnahme (Grabenwerk - undat., Körpergräber - Jungsteinzeit, Siedlung - Jungsteinzeit, Brandbestattungen - Bronzezeit, Siedlung - Bronzezeit).

Aus facharchäologischer Sicht muss der Baumaßnahme ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz (Magnetometersondierung mit Bodenuntersuchungen für Referenzdokumentation) vorgeschaltet werden.

Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann. Die Dokumentation wird durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchgeführt.

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)	
SO Solarpark	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Solarpark
TG 1	Teilgebiet (TG)
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)	
0,7	Grundflächenzahl
OK 194 m ü. NHN	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normhöhennull (NHN)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Einfahrt
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Grünflächen
SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A 1	Maßnahmegebote A1 bis A3 lt. textlicher Festsetzungen
G 06	Gewässerbau, Graben - Maßnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneueordnung und Forsten Süd im Rahmen des Flurbereinigerungsverfahrens Polleben 611-46 MSH 232 (nachrichtliche Übernahme)
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
	110 kV-Leitung oberirdisch (nachrichtliche Übernahme)
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Kennnummer 15087130109060, Verdachtsfläche mit Bodenerosion durch Wasser/ nachrichtliche Übernahme)
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone gemäß § 24 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (20 m Abstand zum Fahrbahnrand)

Erläuterungen der Nutzungsschablone

Teilgebiet (TG)	Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß
-----------------	---------------------------	------------------	---

LAGE IM RAUM



URSCHRIFT

	LUTHERSTADT EISLEBEN Markt 1 06295 Lutherstadt Eisleben
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 "Solarpark Polleben"	
Planverfasser: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab: 1 : 1 500 Satzung April 2024