

SATZUNG DER LUTHERSTADT EISLEBEN
ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 30
„PHOTOVOLTAIKANLAGE AM SPORTPLATZ
OSTERHAUSEN“

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 die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Photovoltaikanlage am Sportplatz“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

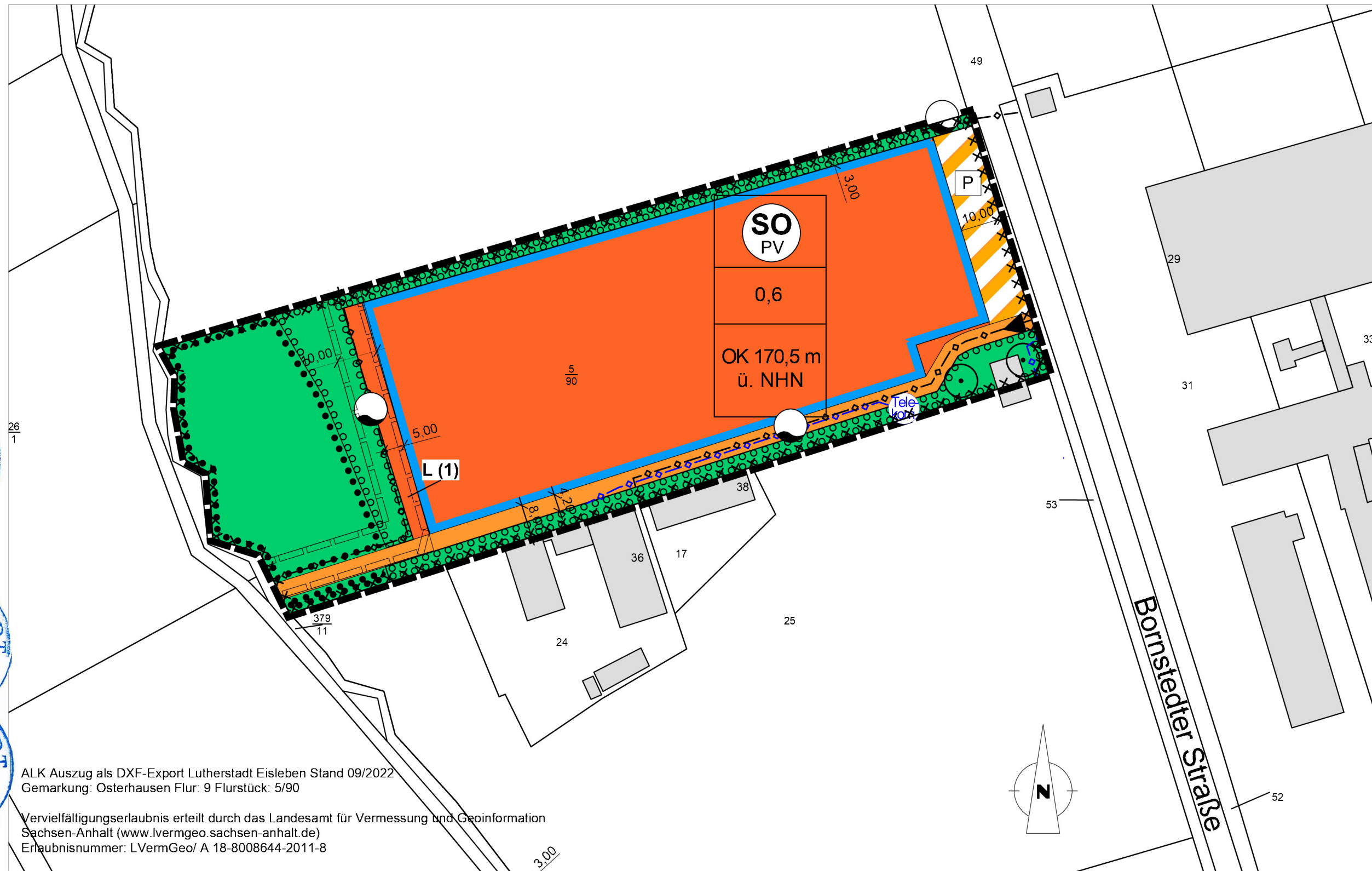
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 13.12.2022.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 12/2022 am 21.12.2022 erfolgt.
Lutherstadt Eisleben, den 11.10.2023
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 21.12.2022 im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 12/2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lutherstadt Eisleben, den 11.10.2023
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durch Anschreiben vom 20.12.2022 erfolgt.
Lutherstadt Eisleben, den 11.10.2023
Der Bürgermeister
- Der Stadtrat hat am 09.05.2023 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Lutherstadt Eisleben, den 11.10.2023
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem VEP (Teil C) sowie der Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 08.06.2023 bis zum 10.07.2023 während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 31.05.2023 im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 5/2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lutherstadt Eisleben, den 11.10.2023
Der Bürgermeister
- Die formelle Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durch Anschreiben der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom 06.06.2023 erfolgt.
Lutherstadt Eisleben, den 11.10.2023
Der Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 10.10.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Lutherstadt Eisleben, den 11.10.2023
Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem VEP (Teil C) wurde am 10.10.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 10.10.2023 gebilligt.
Lutherstadt Eisleben, den 11.10.2023
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem VEP (Teil C), wird hiermit ausgesetzt.
Lutherstadt Eisleben, den 11.10.2023
Der Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 „Photovoltaikanlage am Sportplatz“ 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 25.10.2023 im Amtsblatt der Lutherstadt Eisleben Nr. 10/2023 ortsüblich 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 Entschädigungsansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 26.10.2023 in Kraft getreten.
Lutherstadt Eisleben, den 01.11.2023
Der Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Lutherstadt Eisleben, den 11.10.2023
Der Bürgermeister

Vermerk (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind
- die Planzeichnung (Teil A),
- die textlichen Festsetzungen (Teil B) und
- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C)

TEIL A
PLANZEICHNUNG



TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt.
 - 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 2,5 m. Die Einfriedung hat so zu erfolgen, dass ein Abstand zwischen Unterkannte Zaun und Geländeoberkante von mindestens 15 cm vorhanden ist.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Ausgehend von dem festgesetzten Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen sind die Photovoltaikfreiflächenanlagen so zu errichten, dass ein Mindestabstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkannte der Photovoltaikmodule von 0,8 m nicht unterschritten wird. (nachrichtlich: die Geländeoberkante befindet sich auf 167 m ü. NHN).
- Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) BauGB)**

Der vorhandene Baum-Strauchbestand innerhalb des festgesetzten Erhaltungsechts gemäß Planeintrag ist in seiner Struktur dauerhaft zu erhalten.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB)**
 - Pflanzgebot: Entwicklung einer Strauchpflanzung gemäß Planeintrag**

Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Sträuchern gemäß Planeintrag, Pflanzliste „Gebietsseigene Gehölze Sachsen-Anhalt“ Vorkommensgebiet (VKG) 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“
Qualitäten: Sträucher, 3 mal verpflanzt/ 3-5 Triebe/ Höhe 60-100 cm
 - Zwischen und unter den Modulischen**

Auf allen SO-Flächen ist zur Entwicklung von Grünland eine standortgerechte Gräser-/Kräutermischungen aus zertifizierter gebietseigener Herkunft anzusäen. Zwischen den Modulischen wird mesophiles Grünland, unter den Modulischen extensives Grünland entwickelt.

Für die geplanten Einsaaten ist ein entsprechend ausgewogenes Verhältnis von Unter- und Obergräsern sowie charakteristischen Kräutern zu wählen, wobei nachweislich gebietsseigenes Saatgut gesicherter Herkunft zu verwenden ist (hier Produktionsraum 3 – Mitteldeutsches Flach- und Hügelland, Ursprungsgebiet 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland). Entsprechende Nachweise sind zu Kontrollzwecken aufzubewahren.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Bauzeitenregelung zum Schutz der Brutvögel und Zauneidechsen**

Um Konflikte mit den potenziell vorkommenden Brutvogelarten zu vermeiden, sind bis zur Errichtung der Solaranlage die Randbereiche entlang der bestehenden Zaunanlage durch regelmäßige Mahd kurz zu halten. Die Bauausführung ist auf die Zeiten außerhalb der Brutzeiten (15. März bis 15. August) festgelegt. Alternativ wird eine gutachterliche Begehung maximal 2 Tage vor Inanspruchnahme einer Fläche festgesetzt, deren Ergebnis schriftlich zu dokumentieren ist. Werden Bruten festgestellt, ist nur unter Hinzuziehung der zuständigen Naturschutzbehörde zu entscheiden.

Zu Beginn und während der Baumaßnahme ist auf allen SO-Flächen die Vegetation durch Mahd kurz zu halten, sodass sich keine Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen entwickeln können. Je nach Aufwuchsgeschwindigkeit ist alle 14 Tage, jedoch mindestens alle 4 Wochen, eine entsprechende Mahd durchzuführen.

6.2 Maßnahmen zum von Brutvögeln und Fledermäusen

Vor einem Abriss des Wiegenhauses am südöstlichen Rand des Plangebietes ist dieses auf ein Vorkommen von Brutvögeln sowie auch auf Fledermäuse zu kontrollieren. Werden Bruten festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Für die in der Planzeichnung mit L (1) bezeichneten Flächen wird für die Trinkwasserleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von je 5 m beiderseits der Leitungsschneise sowie für das Fernmeldekabel je 1 m beiderseits der Leitungsschneise zugunsten der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH, Naundorfer Straße 46, 04860 Torgau festgesetzt.

Im Schutzstreifen dürfen keine Einwirkungen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb sowie die Erreichbarkeit der Leitungen und Anlagen vereiteln, beeinträchtigen oder gefährden, insbesondere dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet, das Gelände nicht erhöht oder abgetragen, keine Bäume oder Sträucher angepflanzt und keine die Leitungen gefährdenden Stoffe gelagert werden.

Der Schutzstreifen muss jederzeit für Untersuchungen, Reparaturen, Instandhaltungs-/ Sanierungsmaßnahmen oder Erneuerungen frei zugänglich sein.

Hinweise

- Denkmalschutz

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.

- Altlastenverdachtsfläche

Für den Bereich des Plangebietes liegen nachstehende Einträge in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Landes Sachsen-Anhalt (DsBA) vor:

Kennziffer	Bezeichnung	Typ Klassifizierung
15087130 0 03131	Absetzbecken der Zuckerfabrik Wilde Kippe	Altlastverdächtige Fläche (Alttablagerung)
15087130 0 03136	Kalkbecken der Zuckerfabrik Müllkippe	Altlastverdächtige Fläche (Alttablagerung)

- Bodenschutz

Vor der Bebauung ist der Bauuntergrund chemisch und bodenphysikalisch/mechanisch durch ein dafür zugelassenes Ingenieurbüro auf dessen Eignung zu untersuchen, um sowohl die Standsicherheit zu gewährleisten als auch das Freisetzen von evtl. vorhandenen Schadstoffen (Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser) auszuschließen.

Der Untersuchungsumfang ist vor Beginn der Arbeiten mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Unteren Bodenschutzbehörde zur Einsichtnahme vorzulegen (§ 3 BodSchAG LSA).

- Bergbau

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb einer nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführter Bergbauberechtigung: Bergwerkseigentum, Sangerhäuser Revier, III-A-c-774/90/883-4534 für den Bodenschatz Kupfererz, Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer: LMBV – Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH – Sanierungsbereich Mitteldeutschland, Walter-Köhn-Straße 2, 04356 Leipzig.

- Geologie

Speziell im Westteil des Plangebietes ist mit oberflächennahen Grundwasserständen von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen.

- Naturschutz

Baubedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, wie eine zusätzliche Inanspruchnahme von Grundflächen durch Befahrung, Abstellen und Lagern von Baumaschinen oder -geräten sind zu vermeiden bzw. auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die erforderlichen Arbeitsflächen sind den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und nach Beendigung der Maßnahme in ihren ursprünglichen Zustand zurückzusetzen.

Um mechanische Beschädigungen von Gehölzen auszuschließen, sind erforderlichenfalls während der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen entsprechend der DIN 18920 und der RAS-LP 4 vorzunehmen. Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen sind vorzunehmen, wenn Bautätigkeiten im Kronentraufbereich von Einzelbäumen stattfinden.

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)

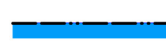


Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl
OK 170,5 m ü. NHN Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



private Straßenverkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier Parken



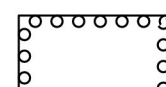
Einfahrt

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

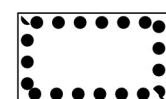


private Grünflächen

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



Erhaltung vorhandener Bäume

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Hauptwasserleitung unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)



Telekomleitung unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

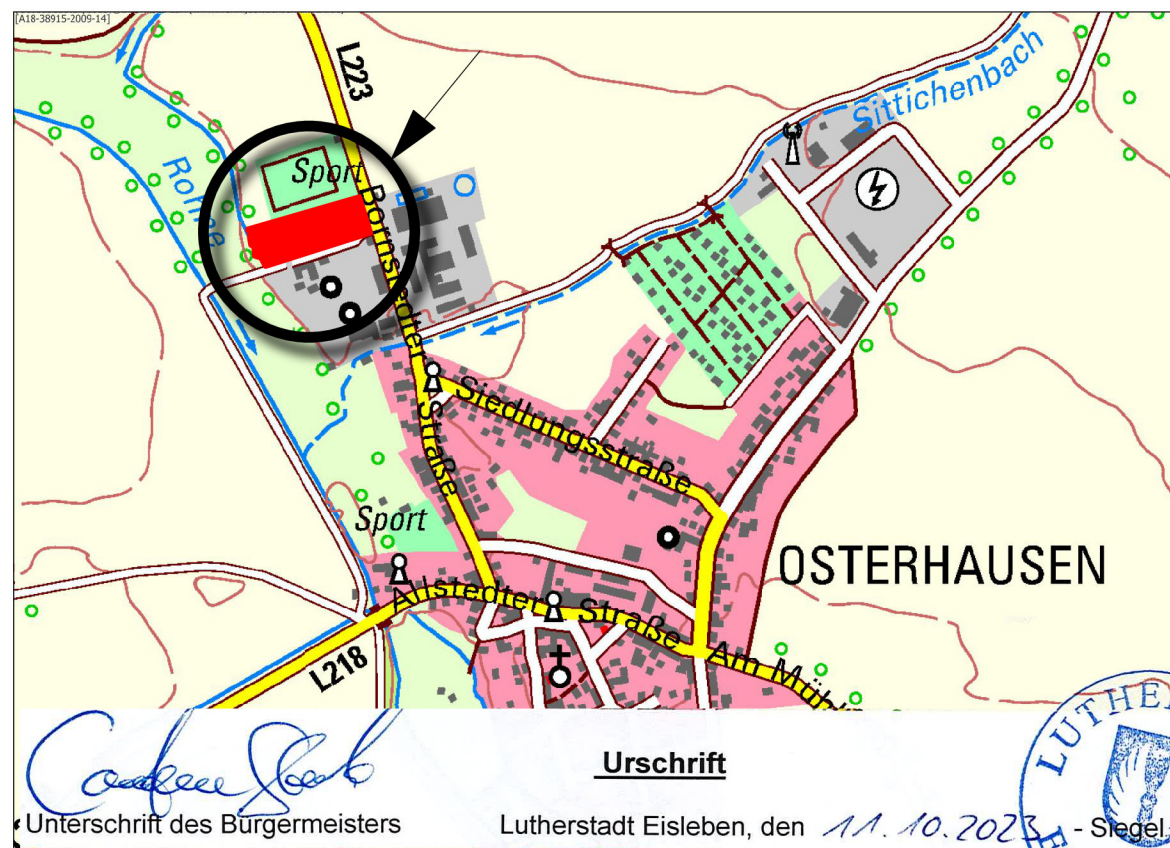


Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH zu belastende Flächen

LAGE IM RAUM



LUTHERSTADT EISLEBEN
Markt 1
06295 Lutherstadt Eisleben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30
"Photovoltaikanlage am Sportplatz Osterhausen"

Planverfasser:
Architekt für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Andrea Kautz

Maßstab:
1 : 1 000

Satzung
Juli 2023