Gemeinde Möser, Ortschaft Körbelitz, vorhabenbezogener Bebauungsplan "Energiepark Körbelitz"

Teil A - Planzeichnung

Plangrundlage
Bereitstellung der Geobasisdaten durch das LVermGeo nach Lizenzvereinbarung vom 31.03.2016
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2015, BZ2 3122-16-5

Teil A - Planzeichnung

Zeichenerklärung-Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung (§5 (2) Nr. 1, §9 (1) Nr. 1 BauGB)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§11BauNVO)
Zweckbestimmung: Photovoltaikanlagen

Maß der baulichen Nutzung (§5 (2) Nr. 1, §9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
GH_{max} 3,0 m — max. Gesamthöhe der Photovoltaikmodule

Nutzungsschablone

SO Photovoltaikanlagen	
GRZ 0,6	GH_{max} 3,0 m

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 u. (6) BauGB)

private Straßenverkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- u. Hauptabwasserleitungen (§9 (1) Nr. 13 u. (6) BauGB, nachrichtlich)

oberirdisch (nachrichtliche Übernahme)
unterirdisch (nachrichtliche Übernahme)

Stromleitung
W Wasserleitung (Trinkwasser)
T Telekommunikationslinie
G Graben 03/1/1 (verrohrt)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 25 u. (6) BauGB)

Maßnahmengebiet mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung — V 2 — Bezeichnung des Maßnahmengebietes

Maßnahmengebiet zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung mit Bezeichnung — CEF 6 — Bezeichnung des Maßnahmengebietes

Pflanzung von Einzelbäumen

Stadterhaltung und Denkmalschutz (§9 (6) BauGB)

mehrperiodisches archäologisches Kulturdenkmal (nachrichtliche Übernahme)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räuml. Geltungsbereiches

Bauliche Anlagen, vorhanden

10027 — vorhandene Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Deponiefläche (nachrichtliche Übernahme)

Freileitungsmast (nachrichtliche Übernahme)

Schutzstreifen für Freileitung (nachrichtliche Übernahme)

W — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 u. (6) BauGB) zu Gunsten des Wasserversorgers Heidewasser GmbH, An der Steinkuhle 2, 39128 Magdeburg und deren Rechtsnachfolger

T — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 u. (6) BauGB) zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn und deren Rechtsnachfolger

G — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 u. (6) BauGB) zu Gunsten des ehle/lhle verbandes, Alte Ziegelei, 39291 Möckern OT Steglitz und deren Rechtsnachfolger

E — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 (1) 21 u. (6) BauGB) zu Gunsten des Energieversorgers Avacon AG, Bahnhofstr. 13, 39307 Genthin und deren Rechtsnachfolger

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 12.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.
Möser, d. 3.5.16 Bürgermeister

2. Die Anfrage zur Bekanntgabe der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 12.07.2016. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 24.10.2016 erteilt.
Möser, d. 24.10.16 Bürgermeister

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2016. Die Bekanntmachung ist am 30.06.2016 erfolgt.
Möser, d. 26.10.16 Bürgermeister

4. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 19.08.2016 aufgefordert worden.
Möser, d. 26.10.16 Bürgermeister

5. Der Gemeinderat hat am 13.09.2016 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Der Entwurf und der Auslegungsbeschluss wurden am 13.09.2016 gefasst.
Möser, d. 26.10.16 Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 27.10.2016 bis 28.11.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelagen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Möser, d. 30.11.16 Bürgermeister

7. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 24.10.2016 aufgefordert worden.
Möser, d. 30.11.16 Bürgermeister

8. Der Gemeinderat hat am 1. 12.2016 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Möser, d. 5.12.16 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 1. 12.2016 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wurde am 1. 12.2016 gebilligt.
Möser, d. 5.12.16 Bürgermeister

10. Die Genehmigung der Satzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 05.02.2017 AZ: 6.3 VL-20212-00182 mit Auflagen, Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Möser, d. Bürgermeister

11. Die Satzung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) werden hiermit ausgefertigt.
Möser, d. 20.3.17 Bürgermeister

12. Die Satzung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 31.5.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 31.5.2017 in Kraft getreten.
Möser, d. 6.6.17 Bürgermeister

13. Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des B-Planes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
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 Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Möser, d. Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. Das sonstige Sondergebiet dient ausschließlich der Errichtung von Photovoltaikanlagen. Zulässig sind Solarmodultische sowie die zur Betreibung der Module erforderlichen Nebenanlagen einschließlich Wartungsflächen, Trafostationen, Wechselrichter und Verkabelung.

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

2.1. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die höchstzulässige Grundflächenzahl im Sinne §19 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.
2.2. Für die Modultische innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird gemessen von der natürlichen Geländeoberkante eine höchstzulässige Solarmodulhöhe von 3,0 m festgesetzt.
2.3. Die Bodenfreiheit der Photovoltaikmodule muss mindestens 0,6 m betragen. Die Bodenfreiheit der Photovoltaikmodule im Bereich der Deponiefläche muss mindestens 0,8 m betragen.
2.4. Offene Einfriedungen (Maschendrahtzaun) am Rand oder innerhalb des sonstigen Sondergebietes dürfen eine Höhe von 2,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Der Zaun ist so herzustellen, dass eine Bodenfreiheit von 0,10 m zum Individuenaustauch gewährleistet ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

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

1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

V1 - Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit
Der Durchführungszeitraum für sämtliche Bauarbeiten einschließlich Fäll- und Rodungsarbeiten an Bäumen und Gehölzen sowie für Abrissarbeiten von Gebäuden wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar festgesetzt.

V2 - Erhalt von Gehölzstrukturen und Höhlenbäumen
Auf der B-Planfläche sind Gehölzbestände als landschaftsbildprägende sowie Habitat-Strukturen zu erhalten. Die Flächen sind nach § 9 (1) Nr. 25 § BauGB als Fläche für Pflanzbindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im B-Plan festzusetzen.

V3 - Barrierefreiheit für bodengebundene Kleinlebewesen
Aufgrund der Festsetzung der Bodenfreiheit der Photovoltaikmodule auf mindestens 0,6 m und die Festsetzung der Bodenfreiheit von offenen Einfriedungen auf mindestens 0,1 m sind die Wanderungsbewegungen von bodengebundenen Kleinlebewesen möglich.

V4 - Beweidung der Fläche oder Durchführung der Mäharbeiten außerhalb der Hauptbrutzeit der Hochstauden- und Bodenbrüter
Die Beweidung des B-Plangebietes wird empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Mahd erforderlich. Die erste Mahd ist erst nach dem 15. Juli durchzuführen.

V5 - Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten innerhalb der Paarungs- und Laichzeit der Kreuzkröte
Sind Bauarbeiten zwischen April und Juli notwendig, ist eine engmaschige ökologische Baubegleitung mit Freigabe einzelner Baubereiche zu realisieren. Das Plangebiet ist vor Beginn der Bauarbeiten auf das Vorhandensein temporärer Gewässer und diese auf das Vorkommen von Amphibien zu kontrollieren. Unter Berücksichtigung der Erfassungsergebnisse werden die entsprechenden Bereiche durch die zuständige Naturschutzbehörde zur Bebauung und zur Befahrung freigegeben. Ggf. sind Amphibienschutzzäune um die temporären Gewässer zu stellen.

V6 - Erhalt und Entwicklung von Ruderalfluren
Die Flächen mit Ruderalfluren sind von der Bebauung frei zu halten. Diese Flächen sind in die Beweidung des gesamten B-Plangebietes einzubeziehen. Sollte keine Beweidung stattfinden, so ist jährlich im Herbst eine Hälfte der Flächen zu mähen. Im Folgejahr wird die andere Hälfte der Fläche gemäht.

V7 - Erhalt der Offenlandflächen
Die Offenlandflächen sind zu erhalten und von Überbauung und Sukzession frei zu halten.

1.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF1 - Schaffung von Steinhaufen als Ersatzhabitate für Steinschmätzer
Es sind innerhalb des Baufeldes mind. 5 Feldsteinhaufen à 3 m³ anzulegen. In jeden Feldsteinhaufen ist eine für Steinschmätzer geeignete künstliche Brutröhre (bspw. PVC-Rohr) einzubauen.

CEF 2 - Bereitstellung künstlicher Nisthilfen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten
Für die Höhlenbrüter sind 10 Nistkästen, für die Halbhöhlenbrüter fünf Ersatznistkästen vor Baubeginn im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Die Auswahl der Standorte sowie die Ausbringung der Nistkästen muss durch fachlich geeignete Personen erfolgen.

CEF3 - Anlage von Heckenstrukturen
Im südlichen Bereich des B-Plangebietes werden entlang der westlichen Grenze ca. 5 m breite Heckenstrukturen angelegt. Die Gesamtlänge der vier Teilabschnitte beträgt ca. 745 m. Der Bereich unter den Hoch- bzw. Mittelspannungsleitungen ist von der Bepflanzung frei zu halten, bestehende Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Eine weitere Hecke wird im Nordwesten des Plangebietes angelegt. Diese erstreckt sich ca. 225 m lang und 5 m breit entlang der B-Plangrenze. Auch für diese Baum-Strauch-Hecke werden je drei Reihen im Abstand von 1 m im Pflanzabstand von 2 m gepflanzt. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Gehölze ist über fünf Jahre zu gewährleisten.

CEF4 - Anlage von Gehölzstrukturen
Im südlichen Bereich des B-Plangebietes werden drei ca. 25 m² große Gehölzstrukturen angelegt. Für die Gehölzpflanzungen werden ca. 20 Stück Gehölze pro Struktur verwendet. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Gehölze ist über fünf Jahre zu gewährleisten.

CEF5 - Pflanzung von Hochstämmen
In Ergänzung der bestehenden Baumreihe werden 7 Hochstämme Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) mit Stammumfang 14-16 cm in einem Pflanzabstand von jeweils ca. 8 m untereinander gepflanzt. Auf der südlichen Maßnahmefläche sind drei Hochstämme Stiel-Eiche (*Quercus robur*) als Solitärbäume zu entwickeln. Sie sind entlang der Ostseite der Fläche in einem Mindestabstand von 5 m zur Grabenböschung zu pflanzen. Der Pflanzabstand untereinander beträgt mind. 40 m. Es werden Hochstämme mit Stammumfang 14-16 cm gepflanzt. Es ist ein Stammschutz sowie ein Dreibock pro Baum herzustellen, ebenso sind Splintkäferbehandlungen durchzuführen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Gehölze ist über fünf Jahre zu gewährleisten.

1.3 Schutzmaßnahmen

S1 - Schutz für zu erhaltende Gehölze während der Baumaßnahme
Zum Schutz vor Schäden durch Baumaßnahmen sind die an das Baufeld angrenzenden Gehölze rechtzeitig vor Baubeginn zu schützen. Während der Baumaßnahmen ist ein ausreichend großer Abstand (mind. Kronentraufe) zu den zu erhaltenen Gehölzen einzuhalten. Bodenverdichtungen –auftrag und -abtrag im Wurzelbereich sind zu unterlassen. Einzelbäume sind während der Bauphase durch Abbrettern vor Beschädigungen zu schützen.

2. Bodenbelastungen

Auf Grund der bisherigen Erkenntnisse zu möglichen Bodenbelastungen sind die fachlichen Details der Ergänzung zur städtebaulichen Vereibarung vom 27.10.2016 zum Umgang mit Bodenbelastungsflächen und der Deponie bei der Errichtung der PV-Anlagen umzusetzen.

Landkreis Jerichower Land
Der Landrat
~~Vorläufig geprüft und zulässig unter den in der Genehmigung~~
~~aufgelisteten Bedingungen.~~
Aktenzeichen 6.3 VL-20212/182
gilt gemäß § 24 Abs. 6 VwVfG LSA
als erteilt
Genthin, den 07.02.2017
im Auftrag

Hinweise ohne Normcharakter

1. Das Areal des Energiepark Körbelitz stellt ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991) vom 21.10.1991 in der derzeit gültigen Fassung dar. Bei der Anlage der Magdeburger Rieselfelder sind archäologische Kulturdenkmale geborgen worden, darunter Relikte eines ausgedehnten Friedhofes, der anscheinend über mehrere Jahrhunderte vor etwa 2500 bis 1700 Jahren genutzt wurde. Da damals nicht alle Gräber des Friedhofes und der weiteren archäologischen Denkmalbereiche dokumentiert werden konnten, ist davon auszugehen, dass auch in den umgelagerten Erdboden noch archäologische Relikte vorhanden sind. Die Bestimmungen des DenkmSchG LSA sind daher zu berücksichtigen. Wegen der bisherigen Bodenveränderungen bestehen aus Sicht der Archäologie gegen die geplante Maßnahme keine grundsätzlichen Einwände. Dem LDA und seinen Beauftragten ist daher Gelegenheit zu geben, die Erdarbeiten für den Bau der geplanten PV-Anlage zu begutachten. Zu diesem Zweck erhält das LDA drei Wochen vor Baubeginn eine Baubeginnanzeige.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

Satzung der Gemeinde Möser, Ortschaft Körbelitz über den Bebauungsplan "Energiepark Körbelitz"

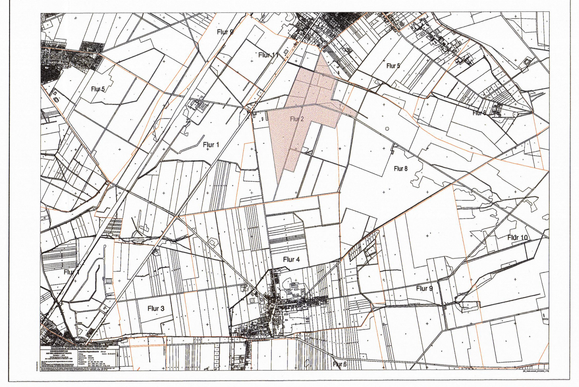
Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates vom ___.__.20__ folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B) erlassen.

Möser, d. 05.12.2016

~~Gemeindevertretervorsteher~~ Vorsitzender des Gemeinderates

Bürgermeister

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Satzungsfassung

Gemeinde Möser
Ortschaft Körbelitz
(Landkreis Jerichower Land)
vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Energiepark Körbelitz"

Maßstab: 1: 1000 **Stand 10.11.2016**

IGP UG (haftungsbeschränkt), Tannenhof 15, 19348 Perleberg