Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Heiligenfelde“ der Gemeinde Altmärkische Höhe

Teil B-Textliche Festsetzungen

Festsetzung
Die Festsetzung der Planeichnung A und die dazugehörigen textlichen Festsetzungen Nr 1 bis 9 bestimmen die Zulässigkeit von Vorhaben bis einschließlich 31.12.2047; die Zulässigkeit des Betriebes von Solaranlagen ist bis zum 31.12.2046 befristet. In der vertiefenden Zeit erfolgt der Rückbau der Anlagen.

Festsetzung 1:
Innerhalb der festgesetzten Baufläche sind nur Solarmodule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und Wirtschaftswege zulässig.

Festsetzung 2: Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt.

Die Baugrenze hat einen Abstand von mind. 3 m zur Plangebietsgrenze.
Die GRZ wird mit 0,8 für die Baufläche festgesetzt.

Festsetzung 3:
Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HBAmax.) wird mit 4 m über Geländeoberkante festgesetzt. Bezogen auf das Höhenniveau NHN dürfen die baulichen Anlagen eine Höhe von Höhe von 44 m ü. NHN nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist der TP 13012 an der westlichen Grenze des Plangebietes mit der Höhe von 45,71 m.

Festsetzung 4: Maßnahmen zum Bodenschutz

Die Wirtschaftswege innerhalb des Gebietes dürfen nicht voll versiegelt werden, sondern sind mit wassergebundenen Wegedecken (in geschotterter Bauweise) auszuführen. Der Boden unter den Modulen darf nicht mit chemischen Mitteln freigehalten werden.

Festsetzungen §: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M1 Mindestabstand der Module
Der Mindestabstand der Modukanterkante muss mindestens 0,80 m ab Oberkante Gelände betragen .
Als Bezugspunkt für die Geländeoberkante gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tiefergelegenen Seite eines Moduls gelegene natürliche Geländeoberfläche.

M2 Ruderalflur außerhalb des Baufeldes sowie zwischen und unter den Modulen
Die Entwicklung der Ruderalflur ist durch Ansaat mit einer geeigneter Saatgutmischung herzustellen. Die Freihaltung der Flächen erfolgt abschnittsweise. Es ist eine Mahdhöhe von mindestens 10 cm einzuhalten.
Die Mahd der Ruderalflächen wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März durchgeführt.

M3 Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleintiebewesen
Die Einfriedung des Sondergebietes ist so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen keine Barrierewirkung entfaltet. Der Einsatz von Stacheldraht bis 0,70 m über Geländer ist nicht zulässig. Die Einfriedung ist in einer Höhe von mindestens 15 cm von Boden anzuordnen.
Zauneinlagen mit Sockelmauer sind nicht zulässig.

M4 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.

V1 Baufeldfreimachung/Baustellgleit
Baufeldfreimachung/Baustellgleit ist nur außerhalb der Brutperiode sowie nicht zur Dämmerungs- und Nachtzeit zulässig.

V2 Gebäudesicherung
Erhalt und Sicherung des Gebäudes mit Niststrukturen geschützter Arten (nördlich der Fahrzeugwaage)

V3 Einhaltung der offenen und halboffenen Lebensräume
Langfristiges Freihalten zur Bewahrung der offenen und Halboffenen Lebensräume

V4 Eingriffsverbot auf Grünlöchlächen außerhalb des Baufeldes
Eingriffsverbot auf den vorhandenen Grünlöchlächen außerhalb des Baufeldes

V CEF 1 - Schaffung von Lebensräumen für Zauneidechsen
durch den gezielten Einbau von Lesesteinhaufen, Sande, Totholz bzw. Stubben (Sonnenplätze, Tagesverstecke). Es sind mindestens 5 Eidechsenblöcke mit je 4 m² Mindestgröße außerhalb des Baufeldes anzulegen.

V CEF 2 Schaffung von Lebensräumen für Brutvögel
Auf dem Flurstück 172/11 ist eine 200 m² Offenlandfläche als Brutvogelstat anzulegen. Die Fläche ist zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

V CEF 3 Schaffung von Lebensraum für Kreuzkröten
Auf dem Flurstück 268/13 ist ein 1.000 m² großes Ersatzhabitat anzulegen. Es ist ein flaches Reptrolkolonnengewässer mit Stein- und Totholzhaufen anzulegen.

Textliche Hinweise

Es bestehen keine grundstücksfreien Einwände gegen das geplante Vorhaben.
Das Vorhaben befindet sich im Bereich mehrerer archäologischer Denkmale (Ortswüste Heiligenfelde, Fundplatz Nr. 5, 8, 10, 11, 12: alt-mittelsteinzeitliche Fundstelle, bronzezeitliche Brandbestattungen, eisenzeitliche Brandbestattungen, urgeschichtliche Fundstelle, mittelalterliche Siedlung, unidatierte Körpergrabbestattungen).

Hinweise:
1. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt Air Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 (3) DenkmSchG LSA).

2. Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer und bauarchäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmalen bei Erd- und Tiefbauarbeiten aufmerksam hinzuweisen.
(§ 9 T (3) und 9 (3) DenkmSchG LSA)

3. Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, Hospitalstraße 1-2, (Tel. 03931/607333 oder 607372) unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit Anzeichen archäologischer Bedeutung (Steinsetzungen, Knochen, Metall) sind bis Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt Air Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. (§§ 17 (3) und 9 (3) DenkmSchG LSA)

4. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von Ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. (§ 9 (3) DenkmSchG LSA).

5. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen. (§ 14 (1) und (2) DenkmSchG LSA) Antragsformulare können auch unter www.Landkreis-Stendal.de/Formulare /Amter/Bauordnungsamt-Denkmalschutz heruntergeladen werden.

6. Die Durchführung der archäologischen Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle zu erfolgen. (§ 5 (2) Nr. 1 und 6 DenkmSchG LSA).

7. Die Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmalen können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 (9) § 2 DenkmSchG LSA).

8. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Alper Tel. 03925/1999821, Fax 03925/1999950, Email galper@lda.stk.sachsen-anhalt.de zur Verfügung. (§ 5 (2) DenkmSchG LSA).

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB), in der zuletzt geänderten Fassung.

2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) in der zuletzt geänderten Fassung

Teil A-Planzeichnung

HINWEIS: Die Planurkunde stellt zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

Gemarkung	:	**Heiligenfelde**
Flur	:	**4**
Flurstück	:	**172/11, 225/13,262/16, 264/13, 266/13, 268/13, 271/58, 270/59, 275/55, 278/50, 277/50, 11/1 und 13/2**
Gesamtfläche	:	**ca. 14,6 ha**

Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA; 2017/B23-1349-17-1

Planzeichenverordnung 1990

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

SO — Sondergebiet Photovoltak, § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

4 m — Höhe der baulichen Anlagen maximal über Bezugspunkt gem. textliche Festsetzung 2

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

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 5 Abs.2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

F — Feuerwehr
hier:Löschwasserentnahmestelle

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtsbereich

private Straßenverkehrsflächen

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

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

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

E,B — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) Leesesteinhaufen / Totholzpartie/ Errichtung reich gegliederter Bebauung mit PV-Modulen

Flächen für Aufschüttungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Aufschüttung

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

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

Vorhandene bauliche Anlagen

Zu beseitigende bauliche Anlagen

TP 3012 45.71 — Trigonometrischer Punkt der Landesvermessung

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

94/2 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Telekom - Leitung (unterirdisch)

Bezeichnung Maßnahmen nach Grünordnerischer Festsetzung

z.B. M1 — Ausgleichsmaßnahmen
z.B. V1 — Vermeidungsmaßnahme
z.B. V-CEF1 — vorgezogene Maßnahme

Nutzungsschablone

1	4
2	3

1 Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage)
2 Grundflächenzahl (GRZ)
3 Höhe (max.Höhe baulicher Anlagen)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Altmärkische Höhe hat am **26.04.2017** in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Heiligenfelde“ gefasst.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am .....im Amtsblatt für den Altmarkkreis Stendal bekannt gemacht.

Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....
Bürgermeister
Siegel

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.05.2018 bis 30.05.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.2 BauGB) und die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) sind mit Schreiben vom **09.04.2018** und Fristsetzung bis zum **09.05.2018** zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich.

Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....
Bürgermeister
Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
IP Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH, Am Speicherplatz 1, 39448 Börde-Hakel

Börde-Hakel, den .....
Planverfasser

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Altmärkische Höhe hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....
Bürgermeister
Siegel

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes beslehend aus der Begründung mit der Planzeichnung, dem Umweltbericht, den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den umweltrelevanten Stellungnahmen Sie wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.06.2020** bis einschließlich **15.07.2020** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachungen konnten entsprechend § 4a Abs. 4 BauGB auch im Internet auf der Homepage der Stadt Seehausen (Altmark) sowie über das Beteiligungsportal des Landes Sachsen eingesehen werden.
Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, erfolgte im Amtsblatt für den Altmarkkreis Stendal am.....

Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....
Bürgermeister
Siegel

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **22.06.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis **23.07.2020** aufgefordert.

Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....
Bürgermeister
Siegel

Abwägung

Der Gemeinderat der Gemeinde Seehausen (Altmark) hat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am .....geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....
Bürgermeister
Siegel

Aufgrund der erneut eingegangenen Stellungnahmen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen und des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Altmärkische Höhe beschlossen einen 2. Entwurf des Bebauungsplanes zu erstellen.
Der 2. Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für die festgesetzte Nutzung zeitlich befristet.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2. Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom .....zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis .....aufgefordert.

Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....
Bürgermeister
Siegel

Abwägung

Der Gemeinderat der Gemeinde Altmärkische Höhe hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf am ..... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....
Bürgermeister
Siegel

Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Altmärkische Höhe hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den zeitlich befristeten vorhabenbezogenen Bebauungplan „Solarpark Heiligenfelde“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als zeitlich begrenzte Satzung beschlossen.
Die Gültigkeit der Satzung beginnt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und endet am 31.12.2046.

Gemeinderat der Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....
Bürgermeister
Siegel

Ausfertigung

Der zeitlich befristete vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Heiligenfelde“ wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Altmärkische Höhe .....
Bürgermeister
Siegel

Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des zeitlich befristeten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Heiligenfelde“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist ist am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB der Gemeinde Altmärkische Höhe gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB i. V. m. § 215 BauGB erfolgt.
Der zeitlich begrenzte Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....
Bürgermeister
Siegel

Mängel bei der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des zeitlich begrenzten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Heiligenfelde“ sind weder der Abwägungsvorgang oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geltend gemacht worden.

Gemeinde Altmärkische Höhe, den .....
Bürgermeister
Siegel

Gemeinde Altmärkische Höhe
Ortsteil Heiligenfelde

Bauleitplanung der Gemeinde Altmärkische Höhe
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Solarpark Heiligenfelde"

2. E N T W U R F
Planungsstand § 4 Abs. 2 BauGB
Mai 2021

Wien Stuf
Heiligenfelde
Hohenwulmstorf
Kläranlage
Wüstemark
Ausgleichsfläche
Ausgleichsfläche
Ausgleichsfläche