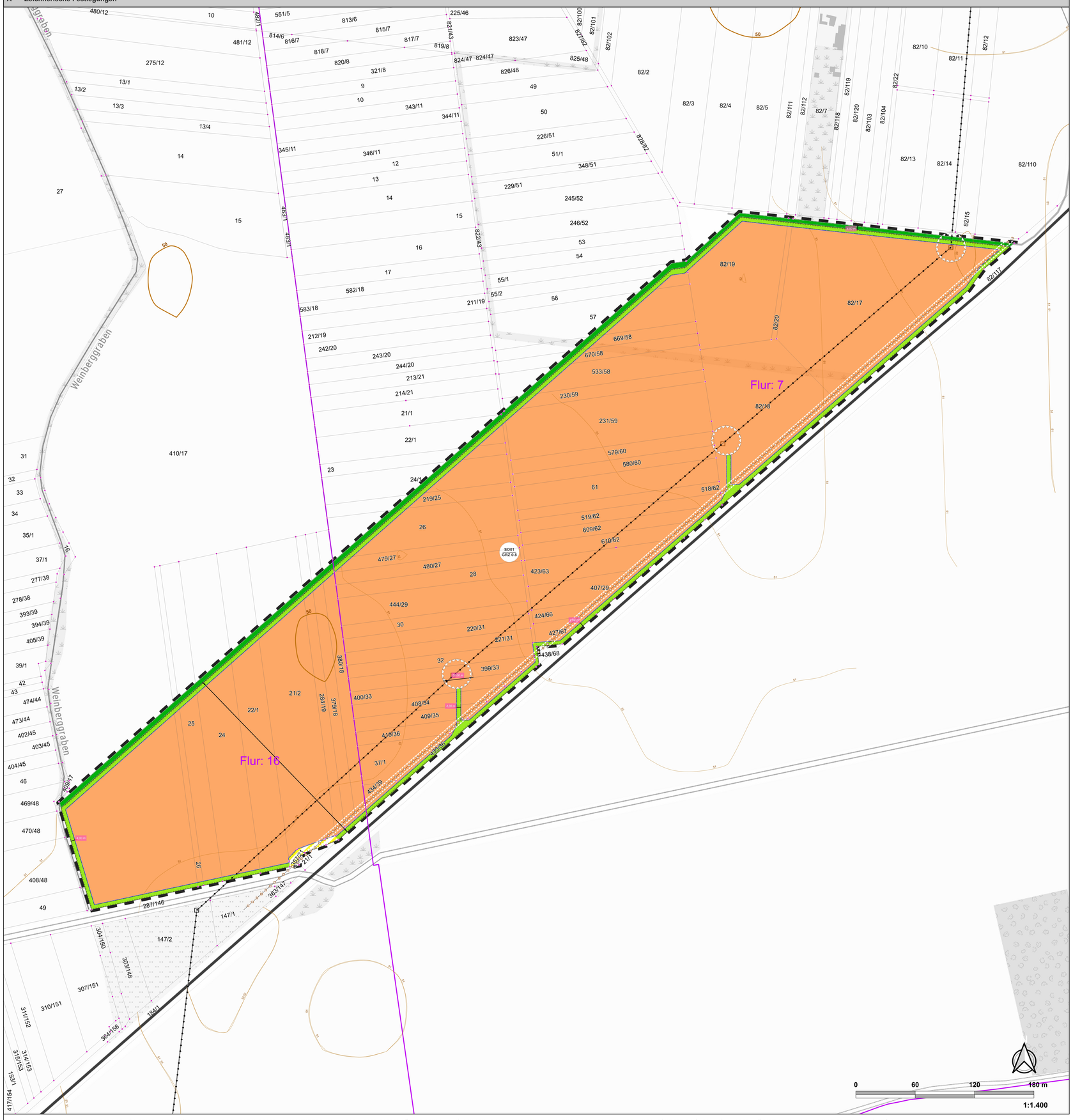
A Zeichnerische Festlegungen



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Barby 2“ mit Teil A den zeichnerischen Festsetzungen, Teil B der Planzeichenerklärung sowie Teil C den textlichen Festsetzungen ist zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan (Urteil VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.03.2017 – 8 S 47/12.

B Planzeichenerklärung (§2 Abs.4 und 5.2 Halbsatz PlanZV)

B.1 Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO PV — Sonstiges Sondergebiet §11 Abs.2 BauNVO
Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien / Photovoltaik"

B.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl z.B. 0,8

B.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

B 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

B.5 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

B.6 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Fläche zur Anpflanzung einer Feldhecke

Als Grünweg genutzte Fläche mit Entwicklungsziel Grünland gem Maßnahmenblatt M1

B.7 Nicht besetzt.

B.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

B.9 Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

91/22 — Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücksnummer

185.0 z. NN — Höhenangaben in m ü. NN

10,0 — Angabe von Bemaßungen in Metern

Flur X / Flur Y — Flurgrenze

C Textliche Festsetzungen

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

C.1.1 **Sonstiges Sondergebiet (SO_{PV}) (§11 Abs. 2 BauNVO)**
Im SO_{PV} sind folgende Nutzungen zulässig:
- freistehende fest aufgeständerte PV-Module aus z.B. poly- / mono Silizium,
- Wechselrichterstationen, Transformatoren, Batteriespeicher und sonstige dienende Nebenanlagen,
- sonstige Flächen (z.B. Wege, Zufahrten etc.),.

C.1.2 **Art, Gestalt und Höhe von Einfriedungen**
Es sind geschossene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,50 Meter incl. Übersteigschutz gemessen von dem anstehenden Geländе zulässig. Als Unterschlupfmöglichkeit muss ein durchgängiger Bodenfreihaltеabstand von mindestens 10cm vorhanden sein. Die Zaunanlagen müssen sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, dürfen jedoch auch außerhalb der Baugrenze gemäß (§23 Abs. 2 BauNVO) errichtet werden.
Entlang der Bahnlinie Baby-Calbe muss ein Blendschutzzaun ausgeführt werden. Dieser hat mindestens 2 Meter hoch zu sein und z.B. aus einem blickdichten Netz zu bestehen.

C.2 Maß der baulichen Nutzung

C.2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Die Höhe der baulichen Anlagen in SO_{PV} wird wie folgt festgesetzt:
H1: Der Abstand zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes und Unterkante der Photovoltaik-Module beträgt mindestens 0,70m.
H2: Die Gesamthöhe im Sinne einer Oberkante der baulichen Anlage über dem anstehenden Gelände, wird als Höchstmaß von 4,0m festgesetzt
H3: Die Gebäudehöhen für Nebenanlagen werden auf ≥ 5 m, über dem anstehenden Gelände festgesetzt.
Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante des Firstes oder bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Darüber hinaus sind punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten für Videoüberwachung, mit einer Höhe von maximal 8 Metern ab natürlicher Geländeoberfläche im Baugebiet zulässig. Grundsätzlich sind flächige Abgrabungen oder Aufffüllungen innerhalb des SO_{PV} nicht zulässig.

C.2.2 **Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)**
Im SO_{PV} wird eine GRZ vom 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von den PV-Modulen in senkrechter Projektion überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen. Von der max. zulässigen Grundfläche dürfen nur 2 % durch wasserundurchlässige Befestigungen und bauliche Anlagen dauerhaft vollständig versiegelt werden.

C.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

C.3.1 **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Festaufgeständerte PV-Module mit einheitlicher jedoch nicht weiter bestimmter Azimut Ausrichtung, Betriebsgebäude ohne Aufenthaltsfunktion und nicht reflektierender Dacheindeckung, sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige unbefestigte Verkehrsflächen z.B. Grünwege und Zufahrten bis zu einer Breite von 4 Metern und ohne zusätzliche Bodenaustausch oder Befestigung sowie Einfriedungen und Kameramasten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen jedoch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes errichtet werden. Einfriedungen sind nur sockellos mit Unterkriechmöglichkeit für Kleinsäuger zulässig. Einfriedungen sind „getrochen“ herzustellen, d.h. das Material kann aus einem Drahtgeflecht, Stabgitter usw. bestehen. Einfriedungen in Form von Mauern oder sonstigen geschlossenen baulichen Anlagen sind unzulässig.

C.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB).

C.4.1 **Versiegelbare Flächen**
Aus Gründen des Boden- und Biotopschutzes wird die versiegelbare Fläche (Teil- und Vollversiegelung) innerhalb der Flächen der Sonstigen Sondergebiete „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO_{PV}) auf maximal 2 % der Baugrundstücksfläche begrenzt.

C.4.2 **Entwicklung und Pflege der überprägbaren Flächen**
Die Grundstücksflächen innerhalb der Flächen der Sonstigen Sondergebiete „erneuerbare Energien / Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO_{PV}) sind außerhalb der versiegelbaren Flächen gem. PKI. C.4.1 aus Gründen des Arten-, Biotop- Boden- und Grundwasserschutzes als Extensivgrünland anzulegen, zu pflegen und der Boden als Vegetationsschicht zu erhalten. Das Extensivgrünland ist solange zu erhalten wie der Eingriff wirkt.

C.4.3 **Bepflanzungen (Maßnahmen zur Einbindung der Anlage in die Landschaft)**
Entlang der Einfriedung der SO_{PV} wurden Flächen durch das Pflanzzeichen 13.2.1 PlanZV zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB festgesetzt, mit dem Ziel eine freiwachsende Strauchhecke zu entwickeln.

C.4.4 **Erhalt des gewachsenen Bodens / Niveaus**
Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Grundsätzlich sind keine Abgrabungen oder Auffüllungen innerhalb des SO_{PV} zulässig.

C.4.5 **VASB1 Artenschutzrechtliche Maßnahme - Bauzeitenregelung**
Die Baufeldmaßnahme hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Art im Zeitraum zwischen 01. Okt. und dem 28. Feb. (§ 39 (5) BNatSchG) zu erfolgen.
Sofern solche Bauvorgänge bzw. der Brutperiode daran gehindert werden, im später durch Bauaktivitäten stark belasteten Bereich ihr Brutrevier einzurichten und gegebenenfalls anschließend eine bereits begonnene Brut aufgrund der Störungen abzubrechen. Durch die Räumung außerhalb der Brutperiode (01.10 bis 28.02) lässt sich eine Tötung/Verletzung von Individuen wirksam verhindern, da sich in potenziellen Bruthabitaten in dieser Zeit keine von brütenden Altvögeln oder von Jungvögeln besetzten Nester befinden. Nach Baubeginn sind größere Arbeitsunterbrechungen zu vermeiden, um ggf. auch eine frühzeitige Wiederbesiedelung sowohl der im Baufeld, als auch in der direkten Umgebung, befindlichen potenziellen Brutplätze durch die Art zu vermeiden.
Ist es notwendig mit der Baumaßnahme innerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.) zu beginnen, ist spätestens ab Anfang März durch geeignete Maßnahmen (z.B. regelmäßige Mahd oder Umbrechen der Fläche) sicherzustellen, dass die Fläche bis zum eigentlichen Baubeginn durchgehend weitestgehend vegetationsfrei bleibt bzw. die Aufwuchshöhe nicht mehr als 5cm beträgt. Alternativ können auch Elemente zur Vergrämung (z.B. Flatterband) eingesetzt werden. Sofern die Baumaßnahme innerhalb der Brutzeit beginnt, sind die entsprechenden Maßnahmen rechtzeitig mit der UNB abzustimmen.

C.4.6 **VASB2 Artenschutzrechtliche Maßnahme - Habitatverbessernde Maßnahmen für die Feldlerche und zeitliche Einordnung**
Die habitatverbessernden Maßnahmen (Feldlerchenfenster) müssen in der dem Bauende der PVA folgenden Brutsaison erstmals wirksam ein.
Die Herststellung erfolgt unter den oben beschriebenen Parametern (siehe allgemeine Anforderungen).
Der UNB ist der Bauanfang und das Bauende der PVA schriftlich anzuzeigen.
Gemäß der Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des SLK ist die Anlage der Feldlerchenfenster mindestens über 3 Jahre durchzuführen.
Der UNB ist jährlich ein Übersichtsplan mit Kennzeichnung der 30 Lerchenfenster zu übergeben.

C.4.7 **VASB3 Artenschutzrechtliche Maßnahme - Ökologische Bauüberwachung (ÖBÜ)**
Zur Kontrolle der Umsetzung der Vorgaben Maßnahmen zur Vorbereitung, Begleitung und Durchführung der geplanten Bauarbeiten der PVA sowie der Umsetzung der Maßnahmen unter umwelt- und naturschutzfachlichen Aspekten ist eine ökologische Bauüberwachung vorgesehen.

C.4.8 **VASB4 Artenschutzrechtliche Maßnahme - Monitoring**
Ab der dem Bauende der PVA folgenden Brutsaison ist ein mindestens 3-jähriges artenschutzfachlichen Monitoring (4 Begehungen jährlich) für die Feldlerche auf der Maßnahmenfläche und im Gelände der PVA durchzuführen.
Der UNB ist ein jährlicher Bericht zu übergeben.

C.5 Wegerecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

C.5.1 Keine Festsetzung notwendig, da über öffentlich gewidmete Wege erreichbar.

C.6 Rück und Umbau (§ 9 Abs. 2 BauGB)

C.6.1 **Nutzungsdauer**
Die Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlage wird zunächst auf 30 Jahre befristet. Eine Verlängerung dieser Frist ist bei schriftlicher Zustimmung der Stadt Barby sowie der Genehmigungsbehörde zulässig. Der Beginn der Laufzeit erfolgt mit Einspeisebeginn der jeweiligen Anlage. Nach Ablauf der Nutzung der Grundstücke zur Strom- bzw. Wärmeerzeugung durch eine Freilandphotovoltaikanlage ist die Anlage einschließlich aller Nebengebäude rückstandsfrei zurückzubauen. Als Nachfolgenutzung wird bereits jetzt eine Fläche für Landwirtschaft im konventionellen Ackerbau gemäß §9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

C.6.2 **Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen**
Die erforderlichen Maßnahmen für Ökologie und Artenschutz werden gemäß §44 Abs.5 Satz 2 BNatschG festgesetzt. Die Flächen für den Artenschutz werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten SO Flächen zugeordnet und maximal solange vorgehalten wie der Eingriff wirkt. (§ 15 Abs.4 Satz 1 BNatSchG).

D Hinweise

In Abteilung D der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich sind bzw. sein können. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

D.1 Archäologische Bodenfunde

D.1.1 Gemäß Landes Denkmalschutzgesetz unterliegen eventuell zutage tretende Bodendenkmäler im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes der unverzüglichen Meldepflicht an das LfD oder die untere Denkmalschutzbehörde. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

D.2 Altlasten

D.2.1 Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde des Landratsamtes anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

D.3 Natur und Artenschutz

Folgende schadenbegrenzenden Maßnahmen sind bei der Planumsetzung zu beachten:
D.3.1 Sollten vor und während der Bauzeit des Vorhabens Artenschutz rechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

D.4 Boden- /Wasserschutz

D.4.1 **Bodenschutz**
Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Verdrängungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unumgängliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Bauabschluss soweit wie möglich zu beseitigen.

D.4.2 **Oberflächenwasser**
Das anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

D.5 Brandschutz

D.5.1 Die Feuerwehrzufahrt und die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen der Landesbauordnung entsprechen.
Es ist eine Prozedur zur laienhaften Trennung der PV Anlage vom Netz zu benennen und eine Beschreibung der örtlichen Feuerwehr zu übergeben bzw. an geeigneter Stelle zu hinterlegen.

E Verfahrensvermerke

E.1 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Barby 2“ in der Gemarkung Barby der Stadt Barby gem. § 2 Abs.1 BauGB wurde vom Ortschaftsrat der Stadt Barby in der Sitzung vom 22.09.2022 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2022 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

E.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.10.2023 hat im Zeitraum vom 10.07.2023 bis 11.08.2023 stattgefunden. Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 30.06.2023 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

E.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2023 hat mit Anschreiben vom 19.08.2023 und einer Frist von 31 Tagen ab Posteingang und somit in der Zeit vom 19.08.2023 bis 26.09.2023 stattgefunden.

E.4 Förmliche Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.10.2023 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme, innerhalb einer Frist von 31 Tagen ab Posteingang des Schreibens, aufgefordert und somit vom 23.10.2023 bis _____ beteiligt.

E.5 Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Der Ortschaftsrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am _____ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

E.6 Abwägung

Der Ortschaftsrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am _____ gem. § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr.: _____). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom _____ den Einwendern mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

E.7 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Stand 23.10.2023 wurde vom Ortschaftsrat am _____ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. _____). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom _____ wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

E.8 Genehmigung

Die Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom _____ zur Genehmigung vorgelegt. (§ 16 Abs. 2 BauGB). Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde mit der Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom _____ erteilt.

Halle (Saale), den

.....

E.9 Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen durch den Ortschaftsrat der Stadt Barby übereinstimmen.

Barby, den

.....

E.10 Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Barby 2“ der Stadt Barby ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom _____ am _____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Barby, den

.....

E.11 Bestätigung Liegenschaftskataster

Bestätigung der Planunterlage durch das zuständige Landesamt für Vermessung und Geoinformation in Sachsen Anhalt: Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.

Barby, den

.....

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Barby 2“ Planzeichnung, Teil 1

Stadt Barby
Landkreis Salzlandkreis

Vorhabenträger:
SPB Barby GmbH & Co KG
Lilienthalstraße 2
86415 Mering

Planverfasser:
Unien Protec GmbH
Lilienthalstrasse 2
86415 Mering

Stand: **Förmliche Trägerbeteiligung nach § 3(2) / § 4(2) BauGB**

Bearbeitet:	Maßstab:	Stand:
Stefan Milzarek	1:1400 A0 (841x1189 mm)	23.10.2023