Planteil A - Planzeichnung

Planzeichenerläuterung
gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90

Art der baulichen Nutzuung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 8 BauNVO)

SO PV — Sondergebiet Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie §§ 16 und 19 BauNVO)

GRZ 0,7 — bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen (70 % der Gesamtfläche)

Höhe 1 = unter Höhe des Modultisches über Gelände
Höhe 2 = obere Höhe des Modultisches über Gelände

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

Baugrenzen

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

Verkehrsfläche - landwirtschaftlicher Weg

Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern

Flächen für die Landwirtschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

landwirtschaftliche Nutzfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Flurstücksgrenze

Planteil B - Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzuung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

„Innerhalb des Sondergebietes wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB für alle baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Photovoltaikanlagen sowie Nebenanlagen in Form von Wechselrichtern, Transformatoren, Schaltanlagen bis zu einer Höhe von 3,00 m über Oberkante Gelände und Einfriedung mit einer transparenten Zaunanlage bis zu einer Höhe von 2,50 m festgelegt. Ausnahmen bilden hierbei die für die Fernüberwachung notwendigen Kameramasten, welche mit einer Höhe bis 6,00 m zulässig sind".

„Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB umfasst die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenze und wird zur Gewährung verschattungsfreier Abstände zwischen den Modulen mit GRZ 0,7 festgelegt."

2. Überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

„Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung der Photovoltaikanlagen, sowie Zuwegungen und technischen/betrieblichen Nebenanlagen zulässig. Einfriedungen der PV-Anlage sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig".

3. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

„Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Anlage befestigter Wege innerhalb der Baugrenze nicht zulässig. Für notwendige Wartungsarbeiten können die Freihalebereiche zwischen den einzelnen Modultischen sowie ein umlaufender Grünstreifen innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik als unbefestigter bzw. geschotterter und begrünter Fahrstreifen genutzt werden. Die verkehrliche Erschließung der Fläche wird über die vorhandenen Wegeverbindungen Flurstücke 97, Flur 12, Gemarkung Teutschenthal gesichert."

4. Versorgungsleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

"Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird die Leitungsführung der Erdkabel innerhalb des Geltungsbereichs auf allen Flächen erlaubt."

5. Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

„Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik sind außer auf den Aufstandsflächen der PV-Module und der o.g. Nebenanlagen als artenreiches Grünland gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, *zu entwickeln. Die Grünlandunterhaltung ist mittels extensiver Beweidung durchzuführen. Innerhalb der Baugrenzen ist eine Befahrung zu Wartungs- und Unterhaltungszwecken zulässig."*

6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Befplanzungen sowie Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

„Die Maßnahmenflächen werden als solche im Teil A abgebildet und sind in der bisherigen Form zu erhalten. Eine Beeinträchtigung oder Nutzung dieser Flächen ist nicht zulässig."

7. Flächen für die Landwirtschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

„Festgesetzte landwirtschaftliche Nutzflächen sind als solche zu erhalten , können jedoch in ihrer Nutzungsform geändert und auch als Grünland genutzt werden. Die Zugänglichkeit der Flächen für die Bewirtschaftung ist weiterhin uneingeschränkt zu gewährleisten."

8. Sonstige textliche Festsetzungen

"Der gesamte Geltungsbereich wird unter Wahrung der o.g. Festsetzungen mit einem Geh -, Fahr- und Leitungsrecht ausgestattet".

„Zur Wahrung der Belange des Natur- und Artenschutzes sind die Maßnahmen E_{FCS} 1, V_{ASB} 1, V_{ASB} 2, V_{ASB} 3, A_{CEF} 1, V_{ASB} 4 und V_{ASB} 5 wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und GOP beschrieben, umzusetzen."

Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 "Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" wurde auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I.S. 587),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2019 (BGBl. I.S. 3786),
- des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. April 2019 (GVBl. LSA S. 66) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (zuletzt geändert durch Art 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) aufgestellt.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 13.08.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" beschlossen. Mit der Erarbeitung wurde Regioplan Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Regionalentwicklung Geoinformation, Weißenfels beauftragt.
   Der Aufstellungsbeschluss (Beschluss 36/2019) wurde am 04.09.2019 (Amtsblatt 18/2019) ortsüblich bekannt gemacht.
2. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB bestand gemäß öffentlicher Bekanntmachung (Amtsblatt 24/2019 vom 06.11.2019) im Zeitraum 13.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf". Die Einsichtnahme konnte in der Gemeindeverwaltung Teutschenthal, Am Busch 19, 06179 Teutschenthal, Zimmer 102 während der Dienststunden bzw. nach Vereinbarung erfolgen. Des Weiteren wurden die Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde unter https://www.gemeinde-teutschenthal.de/de/fruehzeitige-beteiligung-der-oeffentlichkeit.html hinterlegt.
   Die im Rahmen des Verfahrens zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme und zu Aussagen über Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.
3. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" geprüft und abgewogen, Beschluss-Nr. 115/2020 . Der Beschluss (Beschluss-Nr. 115/2020) wurde im Amtsblatt Nr. 15/20 vom 12.08.2020 bekanntgemacht. Die geprüften und abgewogenen Belange sind in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" einzuarbeiten.
4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Beschlossen (Beschluss-Nr. 116/2020). Der Beschluss (Beschluss-Nr. 116/2020) wurde im Amtsblatt Nr. 15/20 vom 12.08.2020 bekanntgemacht. Die Bekanntmachung der Angaben zu Ort und Dauer der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 09.09.2020 (Amtsblatt Nr. 17/20) ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planungsunterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" bestand im Zeitraum 16.09.2020 bis einschließlich 19.10.20 Die Einsichtnahme konnte in der Gemeindeverwaltung Teutschenthal, Am Busch 19, 06179 Teutschenthal, Zimmer 102 während der Dienststunden bzw. nach Vereinbarung erfolgen. Des Weiteren wurden die Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde unter https://www.gemeinde-teutschenthal.de/de/fruehzeitige-beteiligung-der-oeffentlichkeit.html hinterlegt. Die im Rahmen des Verfahrens zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am …… die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" geprüft und abgewogen, Beschluss-Nr. …….. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. …. vom ……. bekanntgemacht. Die geprüften und abgewogenen Belange sind in die endgültige Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" einzuarbeiten.
7. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ……. die endgültige Planfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" gebilligt und die Einreichung zu Genehmigung bei der Landkreisverwaltung Saalekreis beschlossen (Beschluss-Nr. …….).
8. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" erfolgt durch die Landkreisverwaltung Saalekreis am ……
9. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" wird hiermit ausgefertigt.
10. Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erteilt werden kann, ist am …….. (Amtsblatt Nr. ….) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern sowie Mängel der Abwägung und die daraus resultierenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf" ist am ……wirksam geworden.

REGIOPLAN
Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Regionalentwicklung Geoinformation
Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer, Moritz-Hill-Str. 30, 06667 Weißenfels
Tel.: 03443/300634, email: info@meyer-regioplan.de

Gemeinde Teutschenthal
Am Busch 19
06179 Teutschenthal

Planzeichnung	**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Solarpark ehemalige Kiesgrube Eisdorf"**
Maßstab: 1 :1.500	
Datum: November 2020	
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Falko Meyer	endgültige Planfassung