

Stadt Sandersdorf-Brehna



Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage, südlich Schwarzer Weg“ in der Gemarkung Ramsin



Teil B - Textliche Festsetzungen

(Mai 2023)

Allgemeine Hinweise

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
2. Der Geltungsbereich wird im Liegenschaftskataster wie folgt beschrieben:
Gemarkung Ramsin, Flur 4, Flurstück 2/16
4. Das maßgebliche Planexemplar der Satzung wird am Verwaltungssitz der Stadt Sandersdorf-Brehna, im Fachbereich Bau- und Ordnungsverwaltung, Bahnhofstr. 2 in 06792 Sandersdorf-Brehna für jedermann zur Einsichtnahme niedergelegt. Ebenso werden die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt eingestellt.

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind zulässig:

- 1.1 Solarmodule einschließlich die erforderlichen Nebenanlagen,
- 1.2 Anlagen zur Speicherung von Elektroenergie,
- 1.3 Wirtschaftswege, unbefestigt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 16 und 17 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
- 2.2 Zulässig sind Modultisch-Elemente mit einer Mindesthöhe von 0,80 m und einer Maximalhöhe von 5 m über Geländeoberkante.
- 2.3 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen zum Betrieb der Anlage wird mit 5 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

4.1 M 1 – Entwicklung von mesophilem Grünland

Die bisher ackerbaulich genutzten Flächen sollen in mesophiles Grünland überführt werden. Die Flächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus Region-Saatgut der Herkunftsregion Region 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland Grundmischung anzusäen. Die Flächen sind dauerhaft durch Mahd zu pflegen, das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 01.07. und ggf. ein zweites Mal Mitte/Ende September. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen möglich. Eine Pflegeschnitt ist hierbei im September zu ergänzen. Die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

4.2 M 2 – Erhaltung und Entwicklung von Ruderalfluren

Die bisher als Ruderalflur entwickelten Flächen sollen auch nach der Überstellung mit Modulen als Ruderalflur mit ausdauernden Arten erhalten werden. Hierzu sind die Flächen einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Ausdauernde Ruderalfluren sind im Bereich des zu fällenden Robinienbestandes zu entwickeln. Nach Rodung des Bestandes ist die Fläche der natürlichen

Sukzession zu überlassen, wobei die Fläche einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
Die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

4.3 M 3 – Erhaltung der versiegelten Fläche

Zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und des Menschen vor schädlichen Beeinträchtigungen ist die bestehende Versiegelung zu erhalten. Hiermit wird verhindert, dass schädliche Stoffe nach außen gelangen.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)

- 5.1 Das Vorhabengebiet wird vollständig eingezäunt mit einer maximalen Zaun- und Toranlagenhöhe bis 2,50 m inklusive Übersteigschutz.
- 5.2. Zulässig sind blickdurchlässige Gitterzäune oder grobmaschige Drahtzäune.
- 5.3 Die Zaunfelder sind mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm zum Durchschlupf für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien auszuführen.

B Hinweise zum Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)

V 1 Verlegung der Bautätigkeit (Errichtung von Fundamenten, Trassenführung für Leitungen und Zufahrtswege) außerhalb der Brutzeiten von Vögeln

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen soll der Beginn der Bauphase außerhalb der Brutzeit erfolgen (nicht vom 01.03. bis 30.07.). Bauvorbereitende Maßnahmen sind ausschließlich im Zeit-raum 01.08. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

Kann der Bauherr nicht sicherstellen, dass während der Brutzeit eine Bautätigkeit unterbleibt, so sollte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine vorsorgliche Vergrämung einer Brutansiedlung relevanter Brutvogelarten im Bau-bereich verhindern. Dies kann beispielsweise durch die Aufstellung von Flutter-bändern erfolgen.

Davon unberührt sind die Bestimmungen gem. § 39 BNatSchG zur Fällung von Gehölzen.

V 2 Reduktion der Störung bei Brut in Unterkonstruktionen (Brutvögel)

Die erforderliche Unterkonstruktion der Solarmodule stellt eine potenzielle Brut-platzmöglichkeit für Vögel, wie Hausrotschwanz oder Bachstelze dar. Um eine Störung während der Brutzeit zu vermeiden, sind routinemäßige Wartungsarbei-ten während der Brutphase zu unterlassen, soweit dies für einen reibungslosen Betrieb der Anlage möglich ist. Für die Gewährleistung der Funktionstüchtigkeit sind Tätigkeiten aus sicherheitstechnischem Anlass weiterhin zulässig. Störun-gen sind daher nicht gänzlich vermeidbar.