# Stadt Sandersdorf-Brehna, OT Zscherndorf

## Bebauungsplan "Solaranlage Moorgrube" (Teil A)

| Lage- u. Höhenplan 1:2000 | |
|---|---|
| Gemarkung : Zscherndorf<br>Flur : 2<br>Flurstück : 14/73 , 15/3 | |
| Hersteller :<br>Dipl.-Ing.(FH) M.Höhnsch<br>Öffentlich best. Vern.-Ing.<br>Delitzscher Straße 15a<br>06792 Sandersdorf-Brehna<br>Tel: 03493/81040<br>FAX: 03493/81059 | |
| Ausf: Hoppe | Antrags-Nr: 7875011 |
| aufgenommen am | Zlw.22.09.2011 |
| Lagebezug | LS 150 |
| Höhenbezug | HS 160 in Meter |
| aufgenommen durch | Dipl.-Ing.(FH) D. Hoppe |
| Sandersdorf, den 26.09.2011 | |

Maßstab 1 : 2.000

Kartengrundlage:

Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt © **GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2011 / A18-248-2010-7**

## Planzeichenerklärung nach PlanzV 90

**Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 11 und 18a BauGB; § 11 BauNVO)

SO Solar — Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie

**Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

HbA max. 4,0 m — maximale Höhe baulicher Anlagen (über Geländeoberkante)

0,3 — Grundflächenzahl

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

Baugrenze

**Grünfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

**Wasserfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

**Flächen für Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Wald

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

z.B. 15/3 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

Versorgungsleitung unterflur (nachrichtliche Darstellung ohne genaue Lagebestimmung)

Böschungskanten

z.B. 38/90.58 — Höhenangaben (lt. Lage- und Höhenplan)

**Stadt Sandersdorf-Brehna**
**Bebauungsplan „Solaranlage Moorgrube"**

**Allgemeine Hinweise**

1. Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie Festsetzungen zum Bodenschutz und den grünausgleichenden Maßnahmen.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes liegt südöstlich der geschlossenen Ortslage von Zscherndorf.
3. Der Geltungsbereich wird katastermäßig wie folgt beschrieben:

   Gemarkung: Zschemdorf
   Flur: 2
   Flurstücke: 14/73 und 15/3

4. Die Fläche wird im Altlastenkataster unter der Nr. 3565 geführt, mit folgender Beschreibung: „Deutsche Grube" (bis 1933), Spülkippe (1938-1967), Ablagerung von Kohlestaub, Fäkalien
5. Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik - Schutzmaßnahmen) zu beachten.
6. Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.
7. Das maßgebliche Plánexemplar der Satzung wird im Bauamt der Stadt Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2, 06792 Sandersdorf-Brehna zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

# Teil B

## Textliche Festsetzungen, bestehend aus:

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 11 und 18 a BauGB; § 11 BauNVO)
Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie gemäß § 11 (2) BauNVO. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind zulässig:
- Solarmodule einschließlich deren erforderliche Nebenanlagen und
- Wirtschaftswege.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 16 und 17 BauNVO)
Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird mit 4,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Maßnahme zum Bodenschutz**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Wirtschaftswege innerhalb des Solarparkes dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise aszuführen.

**5. Grünausgleichende Maßnahme**
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Die nicht überbaubaren Flächen unter den Solarmodulen sind als sonstige Grünfläche (PYY*) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetation ist regelmäßig (mind. zwei Mal jährlich) zu mähen oder zu beweiden.

An der südwestlichen Böschungskante sind an mindestens drei geeigneten Stellen Stein- oder Holzhaufen als Sonn- und Versteckplätze für Reptilien und Amphibien anzulegen.

Der Beginn der Bauarbeiten (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zum Schutz der Brutvögel nur in der Zeit von 01.Oktober bis 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Das verbleibende Defizit von 125.043 Biotopwertpunkten ist über eine Maßnahme aus dem Ökopool der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt abzulösen. Hierzu gilt die mit der Naturschutzbehörde abgestimmte Vereinbarung über einen städtebaulichen Vertrag.

*) Biotoptypen gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

## Verfahrensvermerke

1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Solaranlage Moorgrube" der Stadt Sandersdorf-Brehna im Ortsteil Sandersdorf aufgrund des Beschlusses vom 04.03.2010.

   Sandersdorf-Brehna, den 16.12.2011 (Grabner) Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am 11.08.2011 den Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gebilligt.

   Sandersdorf-Brehna, den 16.12.2011 (Grabner) Bürgermeister

3. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht, hat vom 29.08.2011 bis zum 30.09.2011 während der Dienstzeiten

   Montag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
   Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
   Mitwoch 9.00 - 12.00 Uhr
   Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
   Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

   bei der Stadtverwaltung Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2, in 06792 Sandersdorf-Brehna nach § 3 (1) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bekanntmachung im Amtsblatt "Lindenstein" Nr: 16/2011 vom 19.08.2011, 21. Jahrgang.

   Sandersdorf-Brehna, den 16.12.2011 (Grabner) Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 16.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert worden.

   Sandersdorf-Brehna, den 16.12.2011 (Grabner) Bürgermeister

5. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden und -städte zum Vorentwurf am 13.10.2011 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist per Schreiben vom 28.10.2011 mitgeteilt worden.

   Sandersdorf-Brehna, den 16.12.2011 (Grabner) Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat am 13.10.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und einschließlich der wesentlichen bis dahin vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur Auslegung bestimmt. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gebilligt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung informiert und gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 28.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Sandersdorf-Brehna, den 16.12.2011 (Grabner) Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textlichen Festsetzungen (Teil B) und die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben in der Zeit vom 01.11.2011 bis zum 02.12.2011 während der Dienstzeiten

   Montag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
   Dienstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 18.00 Uhr
   Mitwoch 9.00 - 12.00 Uhr
   Donnerstag 9.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr
   Freitag 9.00 - 12.00 Uhr

   bei der Stadtverwaltung Sandersdorf-Brehna, Bahnhofstraße 2, in 06792 Sandersdorf-Brehna nach § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll vorgebracht werden können, ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Bekanntmachung im Amtsblatt "Lindenstein" Nr: 20/2011 vom 21.10.2011, 21. Jahrgang

   Sandersdorf-Brehna, den 16.12.2011 (Grabner) Bürgermeister

8. Der Stadtrat hat die Stellungnahmen von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden und -städten zum Entwurf am 15.12.2011 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Sandersdorf-Brehna, den 16.12.2011 (Grabner) Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan "Solaranlage Moorgrube", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 15.12.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Plan einschließlich Umweltbericht mit Anlagen wurde mit Beschluss vom 15.12.2011 gebilligt.

   Sandersdorf-Brehna, den 16.12.2011 (Grabner) Bürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde

    vom 22.12.2011 Az: 63-03565-2011050

    erteilt.

    BTF, 22.12.2011

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiemit ausgefertigt.

    Sandersdorf-Brehna, den 16.12.2011 (Grabner) Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt Nr. ——— vom ——— Jahrgang ——— ortsüblich bekannt gemacht worden. Sonderdruck vom 23.12.2011, 21. Jhg.

    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

    Die Satzung ist am Tag der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten.

    Sandersdorf-Brehna, den (Grabner) Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Art. 13 G v. 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)

16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 717)

Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502)

Bundesimmissionsschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S 3830)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes am 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1

Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA Nr. 16/1998), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des LPLG vom 19.12.2007 (GVBl. LSA Nr. 34/2007)

Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA, 569)

Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, beschlossen durch die Regionalversammlung am 07.10.2005, genehmigt durch die Oberste Landesbehörde am 09.11.2005, in Kraft seit dem 24.12.2005

Richtlinien für die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen des Ministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 22.12.1999

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, 160)

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492)

**Präambel**
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Sandersdorf-Brehna vom 15.12.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Solaranlage Moorgrube" der Stadt Sandersdorf-Brehna , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

| | | |
|---|---|---|
| OT Zscherndorf | **Bebauungsplan<br>Stadt Sandersdorf-Brehna**<br>"Solaranlage Moorgrube"<br>**- SATZUNG -** | |
| 12 / 2011 | Planungshoheit: | Stadt Sandersdorf-Brehna<br>06792 Sandersdorf-Brehna |
| | Entwurf und Verfahrensbetreuung: | Gloria Sparfeld<br>Architekten und Ingenieure<br>Halberstädter Straße 12<br>06112 Halle/Saale |
| M 1 : 2.000 | Bearbeiter : | Sparfeld / Schelter |

C00006