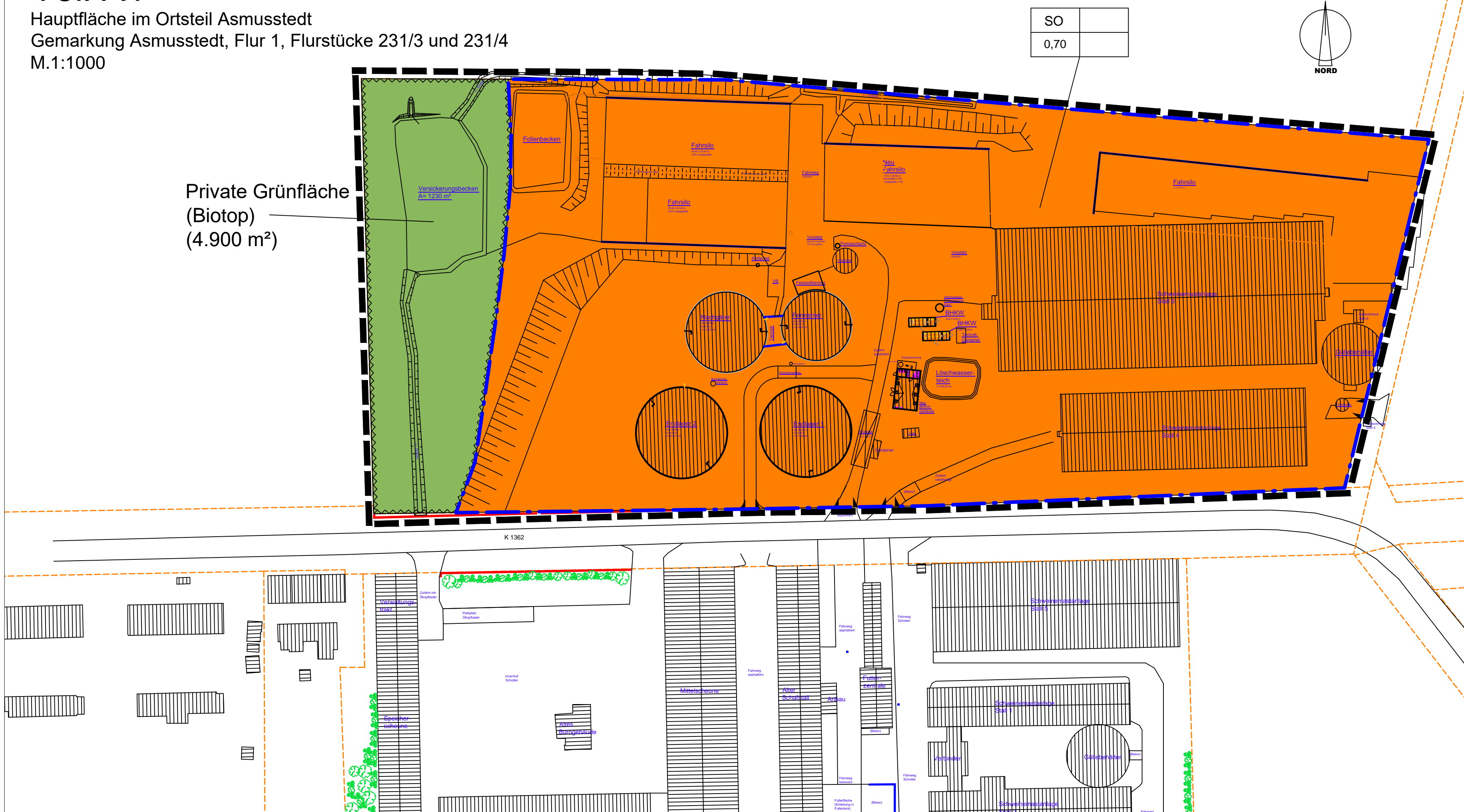


# Bebauungsplan Nr. 34 "Sonstiges Sondergebiet erneuerbarer Energien, Landwirtschaft und Tierhaltung"

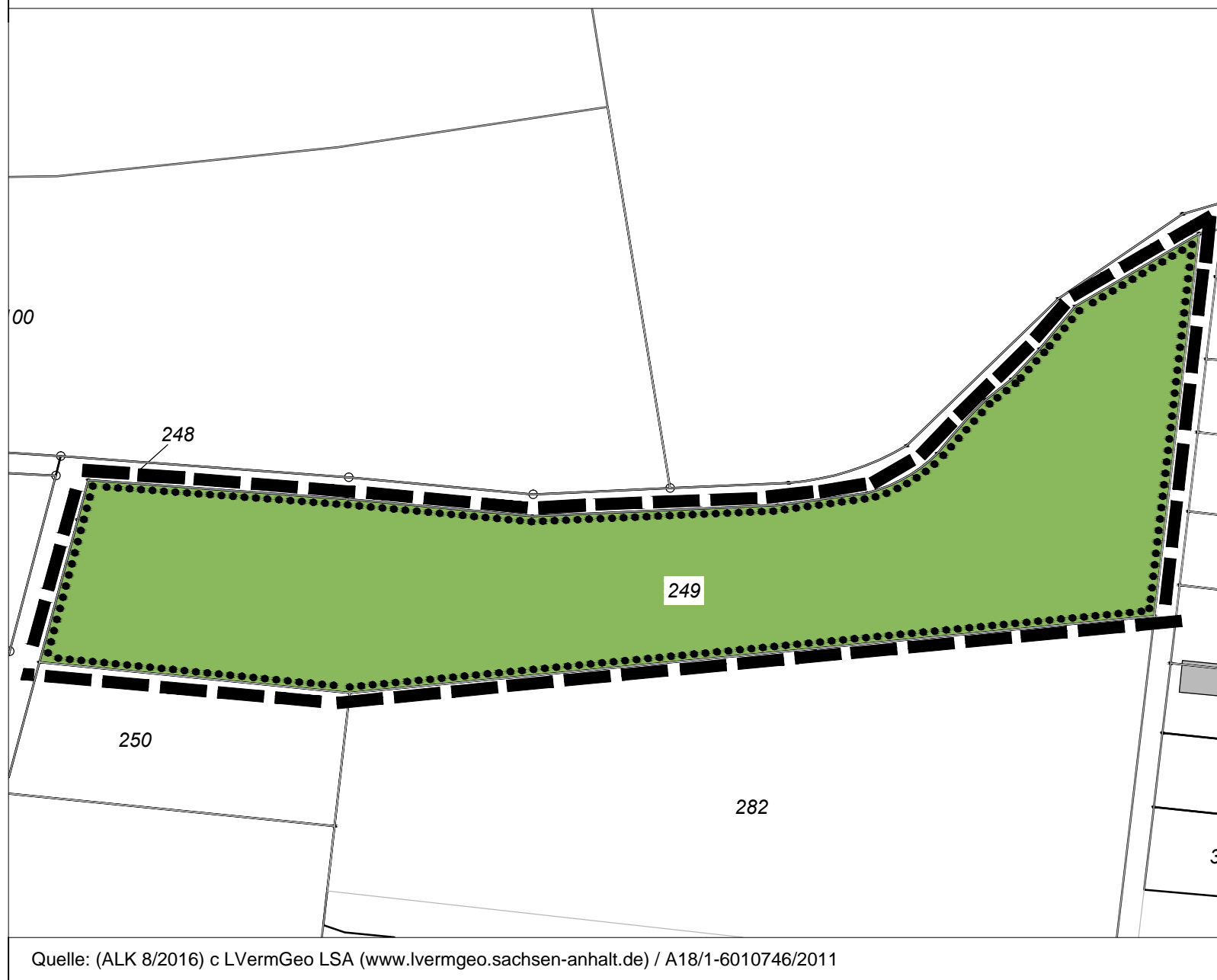
## Teil A1

Hauptfläche im Ortsteil Asmusstedt  
Gemarkung Asmusstedt, Flur 1, Flurstücke 231/3 und 231/4  
M.1:1000

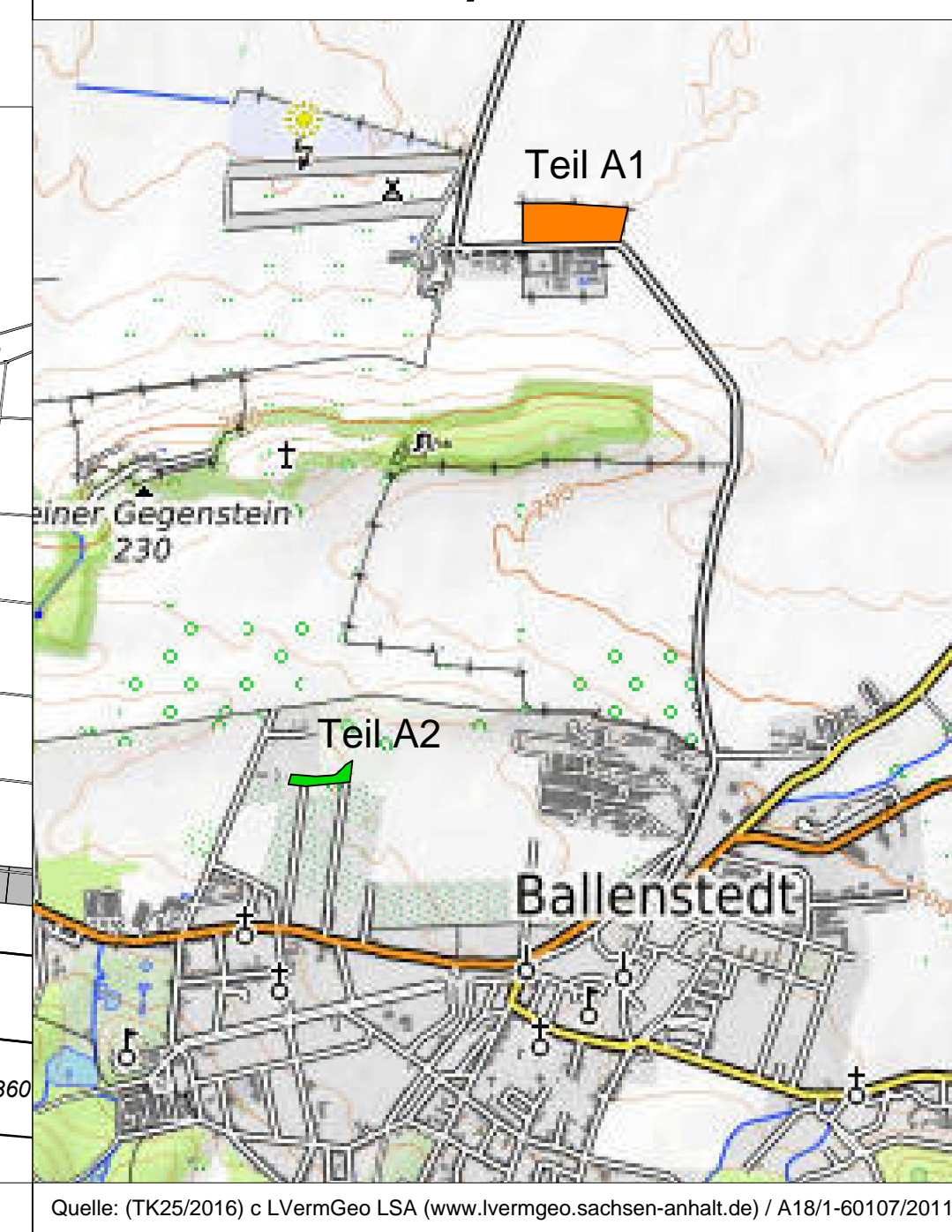


## Teil A2

Ausgleichsfläche in Ballenstedt  
Gemarkung Ballenstedt, Flur 6, Flurstück 249 - M. 1:1000



## Übersichtsplan



## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl	SO
		0,70
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO) "Sondergebiet erneuerbarer Energien, Landwirtschaft und Tierhaltung"		SO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO) Grundflächenzahl (GRZ)	0,70	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)	3.5 Baugrenze	
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Einfahrtbereich		
13. 2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)		
15. Sonstige Planzeichen		
15.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15 und Abs. 6 BauGB)		
15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)		
vorhandene Bebauung		

## Teil B - Text Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Die Flächen des Planbereiches werden in Anpassung an die vorhandenen bebauten Flächen entsprechend § 11 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) als "Sonstiges Sondergebiet erneuerbarer Energien, Landwirtschaft und Tierhaltung" zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Elektroenergie und Wärme auf Biogasbasis (erneuerbare Energien), Landwirtschaft und Tierhaltung festgesetzt.  
Zulässig sind nur Anlagen zur Erzeugung von Elektroenergie und Wärme auf Biogasbasis (erneuerbare Energien), Landwirtschaft und Tierhaltung. Andere Anlagen, die nicht der Erzeugung von erneuerbarer Energien, der Landwirtschaft und der Tierhaltung dienen, sind nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) GRZ:**  
Die Grundflächenzahl darf durch die im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die GRZ nicht überschreiten.  
Auf die Festsetzung zulässiger Vollgeschosse sowie der zulässigen Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl wurde aus Zweckmäßigkeitsgründen verzichtet.  
Für technisch notwendige Anlagen/ Aufbauten (z. B. Schornsteine, Ställen und Gasspeicherdächer) ist eine Höhe bis max. 23 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt gilt die jetzige Höhenlage der Straße im Bereich der ausgewiesenen Zufahrt zur Waage (mittlere Zufahrt).
- Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO**  
Bis auf die Fläche des Biotops gemäß Planteil Fläche A1 ist die gesamte Fläche A1 bebaubar.

- Weitergehende Festsetzungen Niederschlagswasserentsorgung**  
Dazu gibt es für die Biogasanlage drei Betriebszustände, die nicht verändert werden sollen:
  - Betriebszustand - alle Silos sind voll:**  
Das Regenwasser fließt abseits ab und wird über Drainagen zwischen den Silos in den Versickerungsbereich am nördlichen Grundstücksrand geführt.
  - Betriebszustand - Silo (oder Silos) sind halbvoll:**  
Das Regenwasser fließt in die Vorrube der Biogasanlage und wird somit in den Prozess der Biogasanlage aufgenommen.
  - Betriebszustand - Silos sind leer:**  
Das Regenwasser fließt in das Folienbecken und wird entsprechend entsorgt.

- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15 und Abs. 6 BauGB):**  
Als Ausgleichsmaßnahmen für die weitere Versiegelung von Flächen auf der Fläche A1 wird die Fläche A2 von intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche in ein mesophiles Grünland umgewandelt. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen bemisst sich nach dem Verbrauch der Flächen auf der Fläche A1. Als Ansatz wird die größtmögliche Differenz - Versiegelung von Grünland (Biotopwert 6/m²) zur versiegelten Fläche (Biotopwert 0/m²) - gewählt. Dazu wird intensiv genutzte Fläche (Biotopwert 5/m²) in mesophiles Grünland GMA (Biotopwert 16/m²) umgewandelt. Daraus ergibt sich ein Ansatz, dass bei 100m² Neuversiegelung 55m² intensiv genutzte Ackerfläche umgewandelt werden muss. Die maximale Größe der Umwandlung wird, auf die Fläche A2 mit 6.581m² begrenzt.  
Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis zur übernächsten Pflanzperiode nach der jeweiligen Einzelmaßnahme auf dem Grundstück A1 auf dem Grundstück A2 vom Bauherrn/ Eigentümer durchzuführen. Die Überwachung hat durch die Stadt Ballenstedt zu erfolgen.

- Nachrichtliche Übernahmen / Hinweis ohne Normcharakter**
  - Bodendenkmäler**  
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. Bsp. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können.  
Diese sind nach dem DenkmalSchG LSA unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde bittet, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren und auf die Meldepflicht hinzuweisen.

## Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004, geändert durch RdErL des MLU vom 24.11.2006 (MBl. LSA S. 743); RdErL. des MLU vom 12.03.2009 - 22.2-22303/2; gültig ab 15.04.2009
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 17. Dezember 2010 (GVBl. LSA, 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 das Gesetz vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 08. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA, S. 254)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2009, zuletzt ergänzt durch die Ergänzung Teilbereich Wippra am 17.05.2011, in Kraft getreten am 23.07./ 30.07.2011
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA 2011, S. 160) in Kraft getreten am 12.03.2011
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014

## Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat am 23.02.2017 den Aufstellungsbeschluss Nr. VI/ 181-18/ 17 zum Bebauungsplan Nr. 34 "Sondergebiet erneuerbarer Energien, Landwirtschaft und Tierhaltung" gefasst und zur Bekanntmachung im Amtsblatt bestimmt.  
  
Ballenstedt, .....  
Bürgermeister .....
- Der Bebauungsplan Nr. 34 "Sondergebiet erneuerbarer Energien, Landwirtschaft und Tierhaltung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A1 und A2) und dem Text (Teil B) wurde am ..... vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde mit Beschluss des Stadtrates vom ..... gebilligt.  
  
Ballenstedt, .....  
Bürgermeister .....
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Sondergebiet erneuerbarer Energien, Landwirtschaft und Tierhaltung" in Ballenstedt wurde mit Verfügung vom ..... des Landkreises Harz Aktenzeichen: ..... erteilt.  
  
Ballenstedt, .....  
Bürgermeister .....
- Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Sondergebiet erneuerbarer Energien, Landwirtschaft und Tierhaltung", bestehend aus Planzeichnung (Teil A1 und A2) und Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
  
Ballenstedt, .....  
Bürgermeister .....
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht worden. 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 die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
  
Ballenstedt, .....  
Bürgermeister .....

Bebauungsplan Nr.34 " Sonstiges Sondergebiet erneuerbarer Energien, Landwirtschaft und Tierhaltung"

Entwurf  
Stand: 03.11.2017

Ingenieurbüro Wegener UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG  
Bauplanungs- und Sachverständigenbüro  
Am Schlossbahnhof 14  
06453 Ballenstedt  
Tel. 039483/ 535735  
Fax 039483/ 535738  
**IBW**

Bauplanung Denhof GmbH  
Planung · Bauleitung · Statik · Brandschutz  
Zur Saarebach 13  
34616 Vöhl-Buchenberg  
Tel. 0505 962914-0 Fax 962914-9  
mail@bauplanung-denhof.de