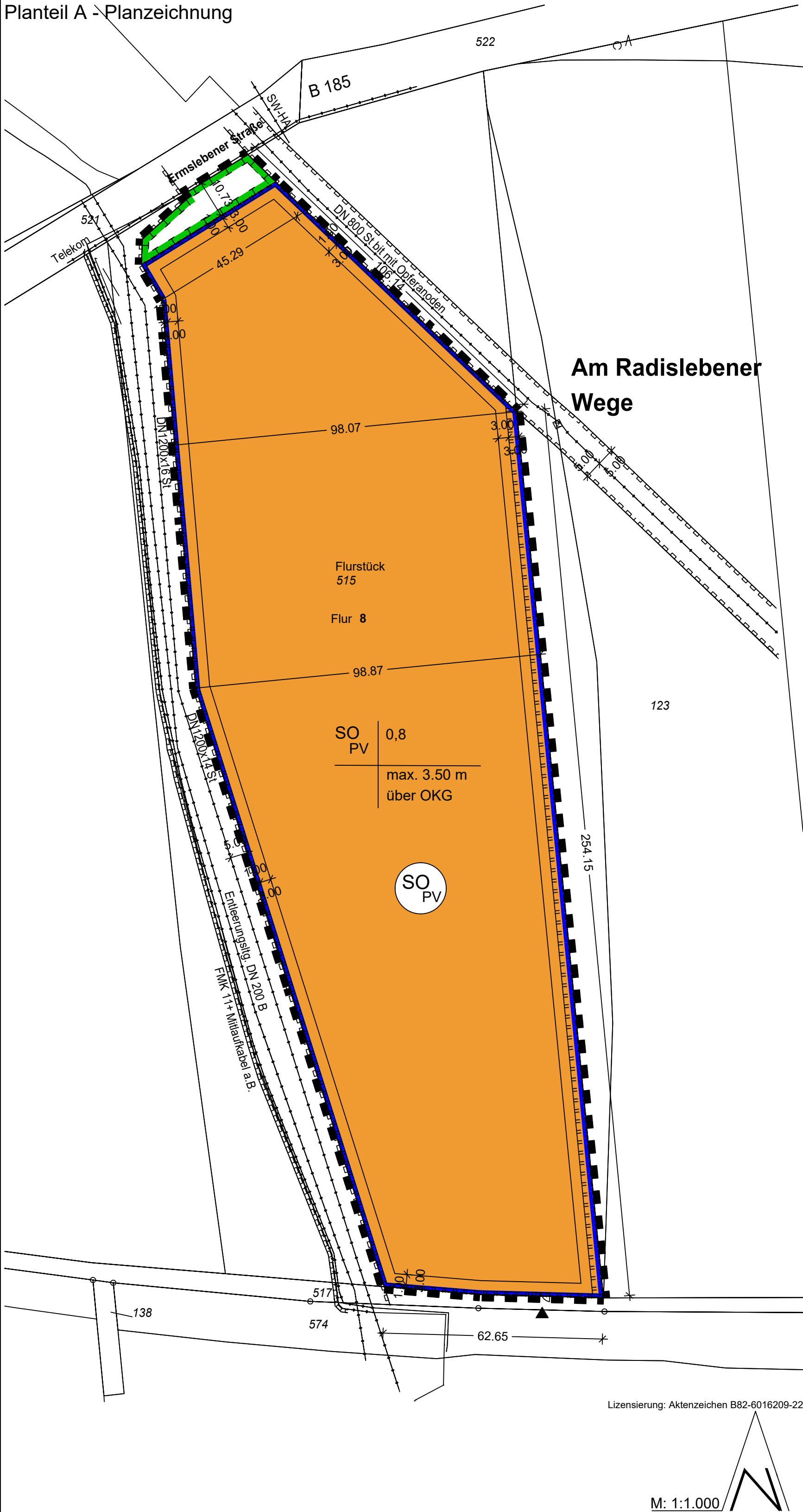


Planteil A - Planzeichnung



Übersichtsplan, o.M., Quelle: google earth, Auszug vom 21.03.2023

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA, S. 178),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Naturschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (NatSchG LSA)**, vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- Hauptsatzung** der Stadt Ballenstedt in der aktuellen Fassung

Teil B - Textteil

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 BauNVO)
- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ festgesetzt.
- 1.2 Zulässig ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sowie der dafür notwendigen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatorstationen, Übergabestationen, Verkabelungen, Schalt- und Sicherungseinrichtungen.
- 1.3 Die Aufstellbereiche der Solarmodule werden aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes mit einer Zaunanlage mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zzgl. aufmontiertem Übersteigschutz und notwendigen Toren umzäunt. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von 15-2 0 cm zwischen der Unterkante Zaun und der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21a BauNVO)
- 2.1 Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgelegt.
- 2.2 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO z. B. durch Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- 2.3 Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten, dass der Mindestabstand zwischen der natürlichen Bodenoberkante und der unteren Unterkante der Module von 0,80 m nicht unterschritten wird.
- 2.4 Die PV-Module sind auf eine Tischkonstruktion in einem Winkel von 10° bis 35° zu errichten.
- 3.2.5 Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen und der Nebenanlagen wird auf 3,50 m festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)
- 3.1 Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Eintragung von Baugrenzen.
- 3.2 Solarmodule und Modultische sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 3.3 Das Errichten von Zaun und Toranlagen, Zuwegungen und von Nebenanlagen für elektrische und sonstige Betriebsanlagen sowie von Nebenanlagen für die Erschließung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.

4. Verkehrserschließung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche „Ermelobener Straße“ (B 185) im Norden.
- 4.2 Die innere Erschließung erfolgt über einen Umfahrungsweg entlang der Plangebietsgrenze mit einer Breite von 3 m.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Im Geltungsbereich, auf dem Flurstück 515, verläuft in Nord – Süd – Richtung sowie in Ost-Nord-Richtung jeweils eine Trinkwasserleitung. Hierfür besteht ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers Fernwasserversorgung Elbaue - Ostharz.

6. Grünordnerische Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 6.1 Der Umfahrungsweg ist unversiegelt als Wiesenweg anzulegen.
- 6.2 Die unbefestigten Aufstellflächen sind unter und zwischen den PV-Modulen durch Ansaat von Gräsern und Kräutern zu begrünen, um eine bodendeckende Vegetation mit ausdauernden Arten zu initiieren. Es ist zertifiziertes Saatgut aus gebietsseigner Herkunft zu verwenden.
- 6.3 Die Fläche unter den Modulen ist regelmäßig zu mähen bzw. zu mulchen.
- 6.4 Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur B 185 wird eine Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Breite von 10 m festgelegt. Auf der Fläche mit einer Größe von 385 m² soll eine Ruderalflur, gebildet aus ausdauernden Arten initiiert werden.
- 6.5 Es ist zertifiziertes Saatgut aus gebietsseigner Herkunft zu verwenden. Die Fläche ist 2 x/Jahr zu mähen bzw. zu mulchen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 den Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“ in der Gemarkung Ballenstedt unter der Beschluss - Nr. VII/22-06 gefasst. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 515 (tlw.) der Flur 8 in der Gemarkung Ballenstedt. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote“, Nummer 01/2023 vom 28. Januar 2023 bekannt gemacht worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

2. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und der Begründung einschließlich des Umweltberichts in der Fassung März 2023 in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Ballenstedt vom 29.08.2023 bis 29.09.2023 frühzeitig unterrichtet worden. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote“, Nr. 08/2023, vom 19.08.2023 bekannt gemacht.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 21.09.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts Fassung März 2023 aufgefordert worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

4. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.03.2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“ einschl. des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung März 2024 beschlossen, die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt und den Entwurf Fassung März 2024 einschließlich der Begründung, des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Dauer eines Monats zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, und die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 20.03.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf und der Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Fassung März 2024 aufgefordert worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“, Fassung März 2024 bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2024 bis einschließlich 20.04.2024 während der Öffnungszeiten in den Diensträumen der Stadtverwaltung der Stadt Ballenstedt öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Ballenstedt „Stadtbote“, Nummer .../2024 vom2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

7. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 20.03.2024 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden, der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Bürger abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

8. Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“ und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages gebilligt.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

9. Die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“ der Stadt Ballenstedt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel

10. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“ der Stadt Ballenstedt und die Begründung einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages 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 der Stadt Ballenstedt „Stadtbote“, Nummer .../2024 vom2024 ortsüblich 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 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Ballenstedt, den

Siegel Bürgermeister

Nachrichtliche Übernahme aufgrund von § 9 Abs. 6 BauGB

Archäologie
Das Vorhaben befindet sich im Bereich archäologischer Kulturdenkmale (gem. § 2.2 DenkmSchG). Es handelt sich um ein ausgedehntes mehrperiodiges Siedlungsareal, das bereits seit den 1930er Jahren bekannt ist. Nachgewiesen sind Siedlungen der frühneolithischen Bandkeramik, der späten Bronzezeit und der Eisenzeit. Im Zusammenhang mit den Siedlungsbefunden der Bandkeramischen Kultur wurden außerdem Bestattungen dieser Zeitstellung dokumentiert. Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht. Die Baumaßnahmen bedarf der Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand kann dem Vorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden, wenn durch Auflage gewährleistet ist, dass vorgeschaltet bzw. begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Ausführenden sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9.3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Subrosion
Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird aus Gesteinen des Oberen Buntsandstein gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Das Auftreten der genannten Oberflächenveränderungen kann im Bereich des Vorhabens nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollten sich im Verlauf der Bauarbeiten Anzeichen für z. B. ältere, verfüllte Bruchstrukturen ergeben, ist das LAGB umgehend zu benachrichtigen.

PRÄAMBEL

Satzung der Stadt Ballenstedt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 8 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023, wird durch Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Ballenstedt und nach öffentlicher Bekanntmachung folgende Satzung über das Gebiet „PV-Freiflächenanlage an der B 185“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen.

Teil A Planzeichnung Maßstab 1:1.000
Planzeichenerklärung

Teil B Textliche Festsetzungen
Nachrichtliche Übernahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43
"PV-Freiflächenanlage an der B 185"

Stadt Ballenstedt
Landkreis Harz

Fassung: Entwurf
Stand: März 2024

Maßstab: 1:1.000

0 10 25 50 100 m

Landschaftsarchitektur
Stadt *und Dorfplanung
Aschersleben
Dipl.-Ing. N.Khurana
Landschaftsarchitektin

Lindenstrasse 22
Aschersleben
06449
Telefon: (0 34 73) 91 21 17
Telefax: (0 34 73) 91 21 18

H/B = 556 / 713 (0.40m²)

Allplan 2023