

Vorhaben- und Erschließungsplan
Planteil A - Planzeichnung

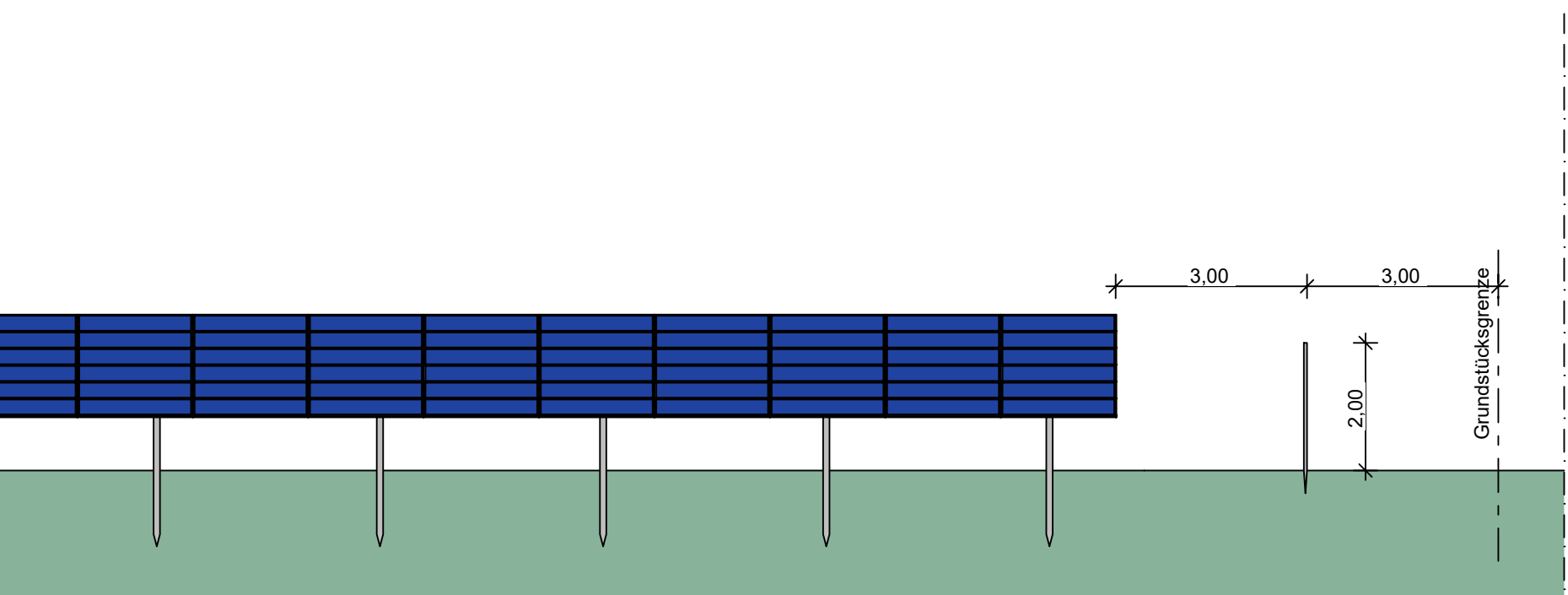
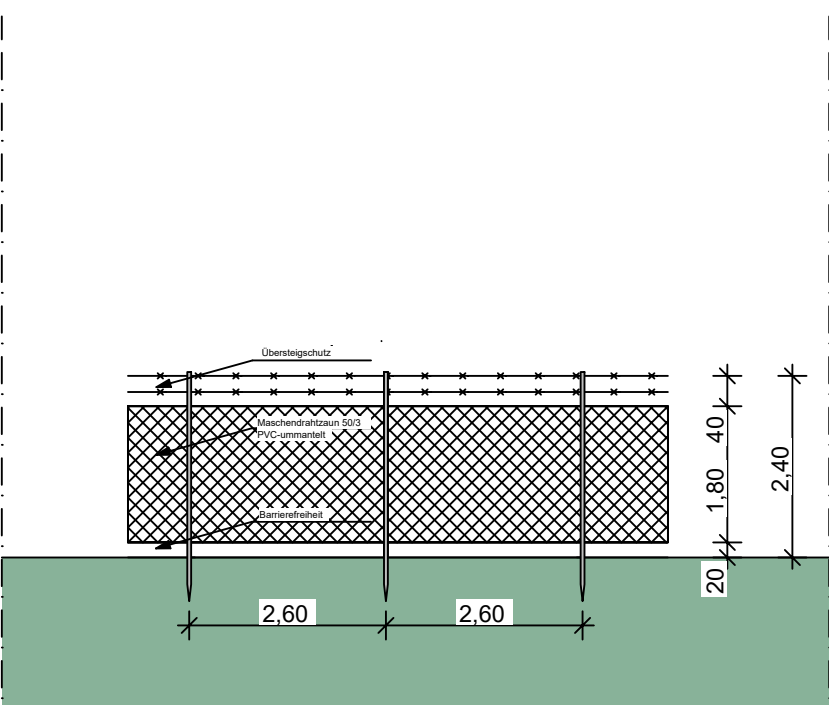
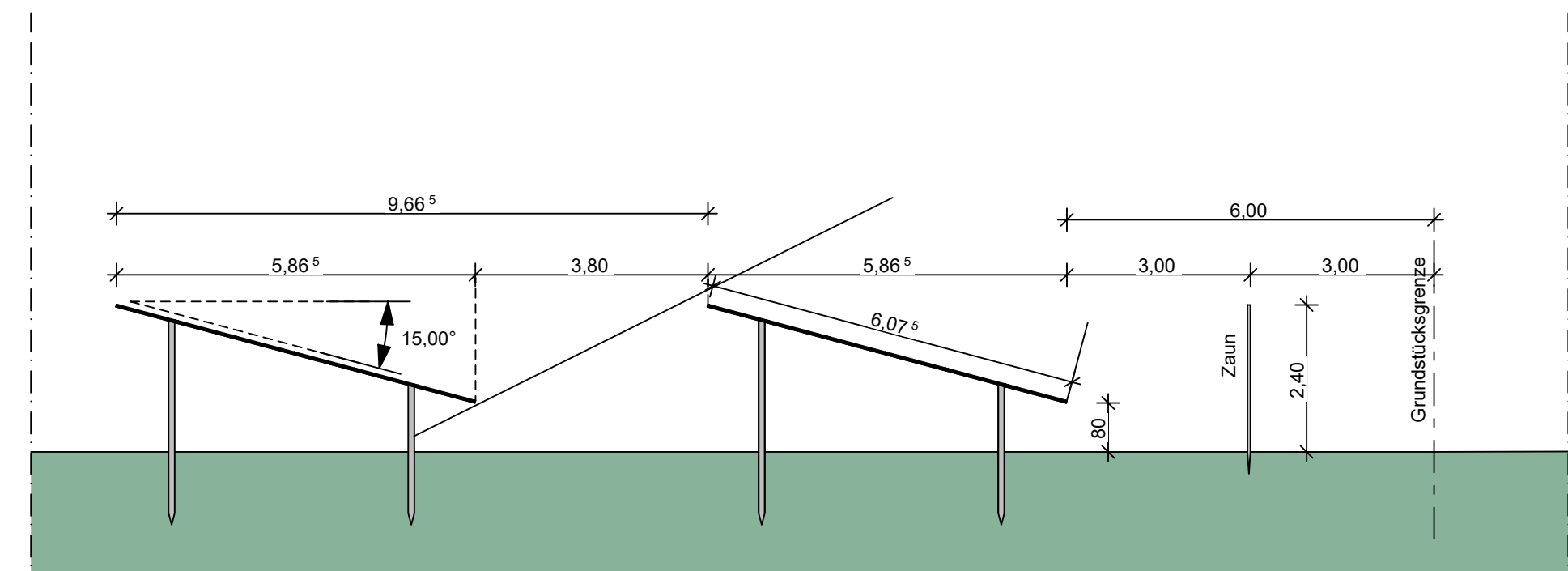


Übersichtsplan, o.M., Quelle: google earth, Auszug vom 21.03.2023

Schematische Darstellung Schnitt 1:100

Schematische Darstellung Zaun 1:100

Schematische Darstellung Ansicht 1:100



Teil B - Textteil

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VORHABEN- UND
ERSCHLIEßUNGSPLAN

1. Das Vorhaben

- 1.1 Das Vorhaben ist im Plan zeichnerisch dargestellt.
- 1.2 Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen und der Nebenanlagen wird auf 3,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe im Plangebiet, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 1.3 Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten, dass der Mindestabstand zwischen der natürlichen Bodenoberkante und der unteren Unterkante der Module 0,80 m nicht unterschritten wird.
- 1.4 Die PV-Module sind auf eine Tischkonstruktion in einem Winkel von 10° bis 35° zu errichten.
- 1.5 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 aus Stabgittermatten mit einer maximal Höhe von 2,00 m zzgl. aufmontierten Übersteigerschutz und notwendigen Toren umzäunt. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von 15-20 cm zwischen der Unterkante Zaun und der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.
- 1.6 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Erschließung

- 2.1 Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche „Ermlelebener Straße“ (B 185) im Norden.
- 2.2 Die innere Erschließung erfolgt über einen Umfuhrgangsweg entlang der Plangebietsgrenze mit einer Breite von 3 m.

3. Versorgungsanlagen und Leitungen

- 3.1 Trinkwasserversorgung
Eine Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
- 3.2 Schmutzwasserversorgung
Eine Schmutzwasserversorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
- 3.3 Niederschlagswasserversorgung
Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereiches durch Versickerung entsorgt.
- 3.4 Löschwasserversorgung
Die Stadt Ballenstedt ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen – Anhalt für den abwehrenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet zu sorgen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich alle nachstehenden Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen:
 - a) Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen/ Einzäunungen) in Feuerwehrzufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.
 - b) Für das Wartungspersonal ist eine Betriebsanweisung / Brandschutzordnung zu erstellen.
 - c) Für das Vorhaben ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 (Textteil u. a. mit Ansprechpartner im Gefahrenfall, Übersichtsplan mit Kennzeichnung der FW- Zufahrt, der Wechselrichter, Schaltstellen (Freischaltenelemente, Feuerwehrschränke und Trafostationen usw.) zu erstellen.
 - d) Die örtliche Feuerwehr wird nach Inbetriebnahme der PV-Anlage in die Örtlichkeiten und die Anlagentechnik eingewiesen.
 - e) Brand- und Störfallrisiken werden durch fachgerechte Installation, einschließlich Blitz- und Überspannungsschutzsystemen, und Inbetriebnahme der PV-Anlage sowie regelmäßige Wartung minimiert.
 - f) Um der Feuerwehr einen gefahrlosen Einsatz zu ermöglichen, sind technische Lösungen, wie z.B. der Einbau von DC-Freischaltern, umzusetzen. Dadurch ist die Möglichkeit zu schaffen, bei Bedarf die Stromerzeugung sektorenweise abzuschalten.
 - g) Das Objekt ist mit entsprechenden Hinweisschildern auszurüsten, insbesondere Hinweise auf die elektrische Anlage sowie die Kennzeichnung der Schaltstellen.
 - h) Das Objekt ist gegen unbefugtes Betreten zu sichern und als Gefahrenanlage zu kennzeichnen.
 - i) Des Weiteren sind die technischen Normen sowie die Schriften „Brandschutzgerechte Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ und „Photovoltaikanlagen, technischer Leitfaden“ zu beachten.
- 3.5 Elektroenergieversorgung
Eine Elektroenergieversorgung von außen ist nicht notwendig, da das Vorhaben selber Strom produziert.
- 3.6 Straßenbeleuchtung
Eine Straßenbeleuchtung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
- 3.7 Gasversorgung
Eine Gasversorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
- 3.8 Fernmeldeversorgung
Die fernmeldeelektrische Versorgung wird durch Telekom gesichert. Die Ortslage Ballenstedt ist bedarfsgerecht mit telekommunikationstechnischen Anlagen versorgt.
- 3.9 Wärmeversorgung
Eine Wärmeversorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
- 3.10 Abfallentsorgung
Eine Abfallentsorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.

4. Belange des Natur – und Umweltschutzes

- 4.1 Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „PV-Freiflächenanlage an der B 185“ in der Planzeichnung, in der Begründung einschließlich des Umweltberichtes ausführlich dokumentiert, bilanziert und festgesetzt.

Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet
(Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Projekt „PV-Freiflächenanlage an der B 185“, OEKOPLAN Halle, Dipl.-Biol. Jörg Hauke, 08.03.2024)

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen (VASB-Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Vermeidungsmaßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

VAFB 1 – Allgemeine Baufeldbeschränkung und -sicherung

Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel (01. März bis 31. Juli) zu beginnen. Ist dies nicht möglich, kann eine Freigabe nur durch die ökologische Baubegleitung und Rücksprache mit der Naturschutzbehörde erfolgen. Im den Fällen sind Kontrollen auf Brutvögel mit (partieller) Freigabe, Vergewässerungsmaßnahmen (vgl. VAFB 6) etc. notwendig und können zur erheblichen Verzögerung der Baumaßnahmen führen. Auch bei längerem Unterbrechungen der Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeiten werden Kontrollen und Freigaben durch fachkundige Personen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden notwendig. Bzgl. der Zaunbedeckung und der Wechselkröte ist eine Umsetzung der Baumaßnahmen während der Winterruhe (Ende Oktober bis Anfang März) zu empfehlen.

VAFB 2 – Einfriedung der Anlage

Bei der sicherheitsbedingten Einfriedung der PV-Anlage ist zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ein Bodenabstand von 10 – 15 cm einzuhalten. Eine Funktionskontrolle ist während der Bauzeit nicht erforderlich.

VAFB 3 – Bauzeitenregelung

Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel (01. März bis 31. Juli) zu beginnen. Ist dies nicht möglich, kann eine Freigabe nur durch die ökologische Baubegleitung und Rücksprache mit der Naturschutzbehörde erfolgen. Im den Fällen sind Kontrollen auf Brutvögel mit (partieller) Freigabe, Vergewässerungsmaßnahmen (vgl. VAFB 6) etc. notwendig und können zur erheblichen Verzögerung der Baumaßnahmen führen. Auch bei längerem Unterbrechungen der Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeiten werden Kontrollen und Freigaben durch fachkundige Personen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden notwendig. Bzgl. der Zaunbedeckung und der Wechselkröte ist eine Umsetzung der Baumaßnahmen während der Winterruhe (Ende Oktober bis Anfang März) zu empfehlen.

VAFB 4 – Kontrolle der Baugruben und Kabelgräben

Sollte die Bauzeitenregelung bzgl. der Wechselkröte nicht einzuhalten werden können, sind innerhalb der Winterzeiten sowie der sommerlichen Aktivitätsphasen der Wechselkröte (Anfang März – Mitte Oktober) frühmorgens alle Baugruben, Kabelgräben sowie sonstigen, als Hindernisse diese Art wirkenden Strukturen auf Individuen zu kontrollieren und diese dann ggf. in geeignete Strukturen der Peripherie zu entlassen.

VAFB 5 – Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen

Zur Vermeidung oder Minimierung baubedingter Störungen sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. Verordnung der BImSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL-ZU 53) ausgestattet sind, einzusetzen. Beim Einsatz künstlicher Lichtquellen sind auf den unmittelbaren Arbeitsbereich abgeblendete Natriumdampfiederdrucklampen zu verwenden. Eine Funktionskontrolle ist während der gesamten Bauzeit erforderlich.

VAFB 6 – Einrichtung und Erhalt einer Schwarzbache

Zur Vermeidung baubedingter Störungen sind für den Planungsraum die Anlage einer Schwarzbache empfohlen. Hierfür ist das gesamte Baufeld sowie nach Möglichkeit 3 – 5 m darüber hinaus, der Boden vegetations- und strukturfrei zu halten. Durch die anstehenden oder bereits durchgeführten Stockrodungen sind die Voraussetzungen hierfür bereits gegeben. Ziel der Maßnahme ist es, sämtliche Strukturen, welche den relevanten Arten Deckung bieten würden, über die gesamte Zeildauer bis zum Bauart zu entfernen. Dies setzt voraus, dass hinsichtlich der fortschreitenden Vegetationsperiode eine mechanische oder chemische Bodenbearbeitung (Eggen, Mähen etc. bzw. der Einsatz entsprechender, auf landwirtschaftlichen Flächen zugelassener Herbizide) lückenlos fortzusetzen ist. Nach Bauart ist die eintretende Störung durch die Baumaßnahmen i.d. R. ausreichend, um eine Vergrünung der relevanten Artengruppen zu erreichen. Hierfür wiederum sind größere Pausen (>3 Tage) zu vermeiden.

VAFB 7 – Baubegleitung zur Umsetzung artenschutzbezogener Kriterien

Zur Vermeidung oder Minimierung baubedingter, artenschutzrechtlich relevanter Konflikte wird vor allem für die Zeit bis zum Bauart empfohlen, mit diesbezüglichen Kontrollen und Beratungen erfahrenes, fachkundiges Personal zu beauftragen.

Im Geltungsbereich des Vorhabens werden bezogen auf das behandelte Projekt keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG erfüllt, weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie. Eine Gefährdung der lokalen Populationen potenziell vorkommender sowie nachgewiesener Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ist durch die Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG ist derzeit nicht gegeben.

GEF-Maßnahmen

Beim gegenständlichen Vorhaben sind keine GEF – Maßnahmen erforderlich (Continuous Ecological Functionality - Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität).

Ausnahme: Sofern die Vermeidungsmaßnahme VAFB 6 nicht umzusetzen ist, sind, um die Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Feldlerche zu kompensieren, die Anlage von Blühstreifen bzw. sog. „Lerchenfenstern“ als vorgezogene Maßnahme erforderlich.

Externe Kompensation

Die zu kompensierenden 9.306 Punkte werden über die Ökokontomaßnahme „Laubmischwald Ballenstedt 1“, Ökokonto i.S. des § 2 Abs. 6 Ökokonto-Verordnung, ausgeglichen. Die Ökokontomaßnahme wurde mit dem Schreiben vom 23.03.2022, AZ: 67.0.5-98516-2021/bu in das Kompensationsverzeichnis nach § 18 Abs. 2 Satz 2 NatSchG LSA als „Laubmischwald Ballenstedt 1“ aufgenommen.

Die Ökokontomaßnahme wird vom Forst Ballenstedt – Meisdorf, Herr Carl Busche auf dem Flurstück 42, Flur 9 der Gemarkung Ballenstedt vorgehalten.

Auf dem Ausgangsbiotop – „WUC-„Kahlschlag“ (nach Borkenkäferfall) ist aufgrund einer waldrechtlichen Verpflichtung zur Mindestwiederauforstung eines Reinbestandes Nadelholz (XY) auszugehen. Jedoch soll das Zielbiotop ein XQV-Mischbestand Laubholz nur heimische Arten“ entwickelt werden.

Der Forst Ballenstedt – Meisdorf als Ökokontoinhaber kann die benötigten Punkte bereitstellen, die der Vorhabenträger per Vertrag käuflich erwerben kann. Der Forst Ballenstedt-Meisdorf übernimmt dann die Kompensationsverpflichtungen für dieses Vorhaben. Alle erforderlichen Regelungen werden innerhalb eines Vertrages über die Übertragung von Ökopunkten zwischen dem Vorhabenträger und dem Forst Ballenstedt-Meisdorf festgeschrieben.

Vorhaben- und Erschließungsplan zum
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

ASD

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