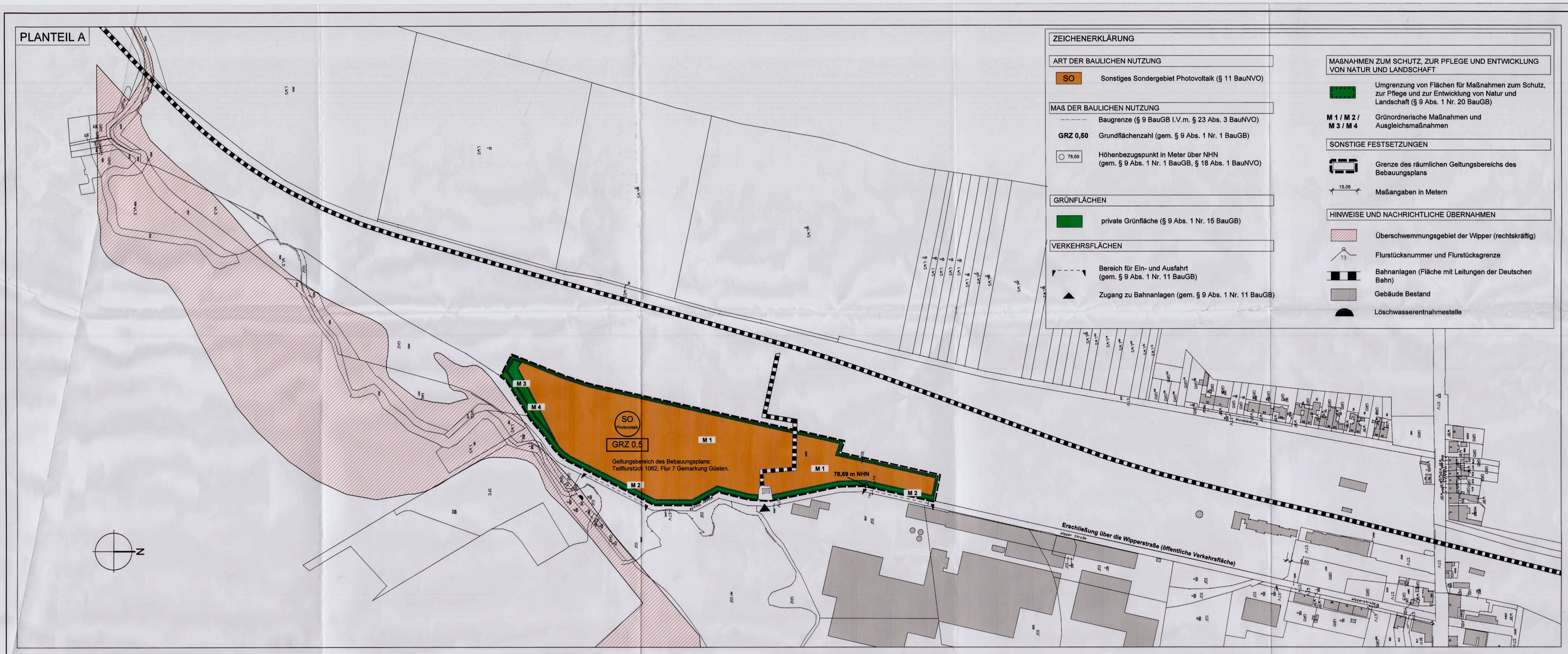

PLANTEIL B

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden getroffen:

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) In dem als Sondergebiet Photovoltaik festgesetzten Baugebiet sind die Errichtung und der Betrieb von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff BauNVO)

(1) Die GRZ gibt die senkrecht auf die Bodenoberfläche projizierte Fläche der Solarmodule, die Grundfläche der Nebenanlagen und der befestigten Flächen wieder. Für die Berechnung der GRZ ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit der Größe von 3,82 ha als Grundstücksfläche (§19 BauNV Abs. 3) maßgeblich.

(2) Die max. zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 50 % überschritten werden.

(3) Die maximal zulässige Höhe der Modultische inklusive Module darf maximal 3,5 m betragen. Die Höhe der Nebenanlagen darf maximal 4,50 m betragen. Für die Einfriedungen mit ihrem Übersteigschutz wird eine maximale Höhe von 2,20 m festgesetzt. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgelegten Höhenbezugspunkt (78,69 m ü. NHN).

1.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

(1) Auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Fläche sind zusätzlich folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Zufahrten
- die für den Anlagenbetrieb erforderlichen Wege
- Einfriedungen entsprechend den örtlichen Bauvorschriften

1.4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

(1) Nebenanlagen sind in Form von notwendigen Betriebsgebäuden (insbesondere Trafo und Wechselrichtergebäude) innerhalb der Baugrenze zulässig.

(2) Je Nebenanlage ist eine Grundfläche von max. 25 m² zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende örtliche Bauvorschriften werden zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt:

2.1. Zufahrten, Wege

(1) Alle Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

2.2. Einfriedung

(1) Die Einfriedung ist nur als Maschendraht-, Stabgittermatten- oder Wildknotenzaun mit Holz- oder Stahlpfosten ohne Sockel mit max. 0,15 m Bodenfreiheit zulässig. Die Durchlässigkeit der Umzäunung für Klein- und Mittelsäuger muss sichergestellt sein.

2.3. Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind mit Ausnahme von zwei Schautafeln und zwei Informationsschildern im Bereich der Anlageneinfahrten nicht zulässig. Die zulässigen Schautafeln und Informationsschilder dürfen jeweils max. eine Fläche von 3 qm einnehmen.

(2) Die Werbeanlagen dürfen die Einfriedung nicht überragen.

2.GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB)

(1) Maßnahme 1 (M1) Extensive Pflege der Flächen unter und zwischen den Modulreihen, sowie dem westlichen Rand der Plangebietsgrenze.

Um die Artenvielfalt und die Ausbildung geeigneter Habitate im Plangebiet zu fördern, sind die Flächen einmal jährlich ab Mitte August zu mähen. Bei Bedarf ist ein weiterer Mähgang möglich. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Das Befahren der Flächen ist nur zu Pflege- und Wartungsgängen erlaubt.

(2) Maßnahme 2 (M2) Anlage von Hecken

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sollen innerhalb der 2,50 m breiten Anpflanzungsflächen einheimische standortgerechte Sträucher gepflanzt werden. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Gehölze sind dreireihig in einem Pflanzraster von 1,00 m x 1,50 m zu setzen. Vorhandene Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine Fertigstellungspflege über eine Vegetationsperiode und eine 2-jährige Entwicklungspflege erforderlich. In den 3 Pflegejahren ist die Krautschicht mindestens zweimal im Jahr zu mähen, um konkurrierenden Pflanzenaufwuchs zu unterdrücken.

(3) Maßnahme 3 (M3) Anlage von großflächigen Heckenstrukturen

Eine großflächige Heckenstruktur ca. 600 qm soll im südlichen Bereich angepflanzt werden. Geeignete Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Auch Obstgehölze heimischer Obstsorten sind in den Anpflanzungsflächen zulässig. Die Gehölze sind in einem Pflanzraster von 1 m x 1,50 m zu setzen.

Mit den Gehölzpflanzungen wird eine Durchgrünung und Abgrenzung des Plangebietes erreicht, die nicht nur landschaftsbildwirksam ist, sondern auch zum Biotopverbund beiträgt und Vögeln eine zusätzliche Nistmöglichkeit bietet. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolgs sind eine Fertigstellungspflege über eine Vegetationsperiode und eine 2-jährige Entwicklungspflege erforderlich. In den 3 Pflegejahren ist die Krautschicht mindestens zweimal im Jahr zu mähen, um konkurrierenden Pflanzenaufwuchs zu unterdrücken. Die Pflanzung ist vor Verbiss- und Fegeschäden zu schützen.

(4) Maßnahme 4 (M4) Anlage von Zauneidechsenhabitaten

Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang sind auf Höhe des Baufeldes entlang der westlichen Plangebietsgrenze vor Baubeginn Ausweichstrukturen anzulegen.

Insgesamt sind 4 Habitatflächen mit einer Gesamtflächengröße von ca. 100 m² anzuordnen. Innerhalb der Habitatflächen sind kleinräumige Strukturen mit südexponierten Böschungsbereichen (Hangneigung < 40°), exponierten Sonnplätzen aus Fels, Stein oder Totholz, vegetationsfreien Sandflächen für die Eiablage (Größe 1 - 3 m², Tiefe > 10 cm) sowie vegetationsbestandenen Flächen (krautige/ruderale Vegetation) zu entwickeln. Die vorhandene Ruderalvegetation ist in die Gestaltung der Flächen einzubeziehen.

Die Anordnung der Strukturelemente hat innerhalb der Ersatzhabitate entlang der südlichen Plangebietsgrenze zu erfolgen und ist im Rahmen der Ausführung mit der ökologischen Baubegleitung vor Ort abzustimmen

(5) Die für den Betrieb der Photovoltaik-Freilandanlage erforderlichen Zufahrten dürfen die Flächen für Maßnahmen auf einer Breite von max. 7m durchschneiden.

4. HINWEISE

4.1. Denkmalschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist die Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 9 (3) DenkmSchG LSA wird verwiesen.

4.2. Altlasten und Altablagerungen

Bei dem Standort handelt es sich um den Komplex „Südliches BW Güsten". Die Flächen des Bahnhofs Güsten werden im Altlastenkataster des Salzlandkreises als Altstandort geführt. Die Abstimmung über das weitere Vorgehen wird im Zuge der Baugenehmigungsplanung mit der unteren Bodenschutzbehörde geführt.

Auf dem Gelände befinden sich Brunnen für die Grundwassersanierung, die weiterhin für das GW-Monitoring genutzt werden sollen. Für alle erforderlichen Arbeiten auf den Flächen in Vorbereitung der Errichtung einer PVA sowie für die Tiefbauarbeiten im Zusammenhang mit deren Errichtung wird eine fachgutachterliche Baubegleitung gefordert.

4.3. Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes (nach § 1 BodSchG) zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten (Vermeidung von Verdichtung, Sicherung des Oberbodens). Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) BauGB). Der anfallende Erdaushub aus der Erschließungsmaßnahme ist getrennt nach Ober- und Unterboden zu lagern.

4.4. Niederschlagswasser und Abwasser

Das angefallene Niederschlagswasser ist dezentral bzw. flächenhaft zu versickern.

Sollte während des Betriebszeitraumes der Solaranlage die Reinigung der Moduloberflächen notwendig werden, so ist diese Reinigung nur mit Wasser ohne Zusätze durchzuführen.

4.5. Erschließung

Zur Sicherung der Erschließung für das Plangebiet dient die Wipperstraße (öffentliche Verkehrsfläche).

4.6. Flächen für die Bahnanlagen

Die im Bereich des Geltungsbereichs liegenden Leitungen der Deutschen Bahn AG dürfen nicht überbaut werden. Auf beiden Seiten der Leitungen ist ein 1 m breiter Korridor freizuhalten. Eine Beschädigung der Kabel der DB AG ist während und nach der Baumaßnahme durch entsprechende konstruktive Maßnahmen auszuschließen. Der Zugang zu der Fläche für die Bahnanlagen soll direkt am Korridor erfolgen.

4.7. Kampfmittel

Eine Belastung der betreffenden Flächen mit Kampfmitteln liegt derzeit nicht vor. Es ist bei der Durchführung mit dem Auffinden von Kampfmitteln nicht zu rechnen. Sollten wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst unverzüglich zu informieren.

4.8. Brandschutz

Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten. Die Abstimmung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Behörde des Salzlandkreises.

4.9. Gewässer

Am geplanten Standort wird die Wipper, als Gewässer erster Ordnung, im südlichen Bereich tangiert. Eine Bebauung des gekennzeichneten und festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist nicht zulässig. Die Baufeldeinzäunungen sind in einem Abstand von 10,00 m von den jeweiligen Böschungsoberkanten zu errichten.

5. ANHANG

5.1. Gehölzliste

Heister

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Alnus glutinosa	Schwarzerle

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger W.dorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger W.dorn
Eyonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes sanguinea	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

PRÄAMBEL

Aufgrund

- des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichen- verordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.03.2014 folgende Satzung der Stadt Güsten über den Bebauungsplan "Solarpark Güsten" bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und Teil B - textliche Festsetzungen erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 18.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt am 10.01.2014 bekannt gemacht worden.

   Güsten, den 27.01.2015 ..... Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist am 14.01.2014 durchgeführt worden.

   Güsten, den 27.01.2015 ..... Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind mit dem Schreiben vom 06.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.12.2013 hat in der Zeit vom 07.01.2014 bis 07.02.2014 stattgefunden.

   Güsten, den 27.01.2015 ..... Bürgermeister

4. Der Stadtrat hat am 17.06.2014 den Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Fassung vom 27.05.2014 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 10.07.2014 bis 08.08.2014 beteiligt.

   Güsten, den 27.01.2015 ..... Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.05.2014 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung wird in der Zeit vom 21.07.2014 bis 22.08.2014 während folgender Zeiten

Montag	9.00 - 12.00 Uhr	13.00 - 15.00 Uhr
Dienstag	9.00 - 12.00 Uhr	13.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch	9.00 - 12.00 Uhr	
Donnerstag	9.00 - 12.00 Uhr	13.00 - 16.00 Uhr
Freitag	9.00 - 12.00 Uhr	

   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 04.07.2014 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Güsten, den 27.01.2015 ..... Bürgermeister

6. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.09.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Güsten, den 27.01.2015 ..... Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.09.2014 ..... von dem Stadtrat als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

   Güsten, den 27.01.2015 ..... Bürgermeister

8. Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... erteilt. (Az.: 61.70.02/10GÜS-15)

   Bernburg, den 08.05.2015 ..... Salzlandkreis

9. Der Bebauungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Bahnhof Güsten II", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

   Güsten, den 19.06.2015 ..... Bürgermeister

10. 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 am 07.08.2015 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.08.2015 in Kraft getreten.

    Güsten, den 11.08.2015 ..... Bürgermeister

STADT GÜSTEN

BEBAUUNGSPLAN
"FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE
BAHNHOF GÜSTEN II"

MAßSTAB 1:2000 FASSUNG 29.08.2014

Darstellung auf der Grundlage von der Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA / www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de Abgabe: Mai, 2013, Az.: A17-7008018-2013-7

PÖYRY
Pöyry Deutschland GmbH
Lutzstraße 2, 80687 München
Tel. +49 89 95 47 71-0;
www.poyry.de