

# BEBAUUNGSPLAN NR. 60/18

## „Freiflächen-Photovoltaikanlage - Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“

### TEIL A PLANZEICHNUNG



### PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet hier: Zweckbestimmung Photovoltaik	§ 11 Abs. 2 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünflächen	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 II. a) BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 II. a) BauGB

Sonstige Zeichen	§ 9 Abs. 7 BauNVO
A - D	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	§ 9 Abs. 6 BauGB
2. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
Landschaftsschutzgebiet	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
Umgrenzung von Flächen für die Wasserschutz, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Überschwemmungsgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier: archaische Kulturdenkmale	§ 9 Abs. 6 BauGB

3. HINWEIS:
Alle Signaturen beziehen sich auf die Flurstücksgrenze
BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)
vorhandene bauliche Anlagen
Flurstücknummer
Flurstücksgrenzen
Flurgrenze
eingemessener Böschungsverlauf (OK Böschung)

### TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaik gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung Sondergebiet Photovoltaik sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und dazu erforderliche Nebenanlagen einschließlich Einfriedungen sowie Wirtschaftswege zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes Photovoltaik ist gemäß §§ 16 und 18 BauNVO eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 3,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante Gelände. Mit der Unterseite der Solarmodule ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Oberkante Gelände einzuhalten.
  - Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Einziehung der Photovoltaikanlagen ist so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (mind. 15 cm) bzw. eine Kleintierdurchlässigkeit vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

Unter und zwischen den Modulreihen sowie außerhalb der Baugrenze ist auf den unversiegelten Flächen eine Saugmulde zu entwickeln. Für eine Ansaug ist eine artenreiche Magerrasen-Sauggutmischung mit gebietsheimischen und standortgerechten Arten ohne Füllstoffe zu verwenden. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

Dem Sondergebiet Photovoltaik wird die Ausgleichsmaßnahme

Gemarkung Förderstedt, Flur 6, Flurstück 512/101 und 513/101 mit 12.790 m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet. Es ist auf der Fläche ein Weidengebüsch mit folgenden Maßnahmen herzustellen:

    - Anpflanzung von heimischen Weiden-Arten aus gebietsheimischer Herkunft mit Herkunftsnachweis, Verwendung von mindestens 3 Arten, in Gruppen von 200 m<sup>2</sup>, mindestens 30 Gruppen
    - Pflanzqualität: verpflanzter Strauch oder Heister, Höhe mindestens 60 – 100 cm
    - Pflanzabstand: 2,0 x 2,0 m

Zum Marbgebiet ist ein 5,0 m breiter Streifen von einer Bepflanzung auszunehmen. Des Weiteren sind Schutzstreifen von Leitungen und die Zugänglichkeit der Leitungen und Bahnanlage zu beachten. Die Fläche ist nach einer zweijährigen Entwicklungsphase der Sukzession zu überlassen.
  - Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölznahmen und Abrissarbeiten nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig. Vor der Fällung von Gehölzen bzw. vor Abriss von Gebäuden sind diese auf besetzte Brutvogelnester sowie auf das Vorhandensein von höhlenbewohnenden Vögeln oder Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten diese vorgefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises zur Abstimmung über die weitere Vorgehensweise zu informieren.
  - Zum Schutz von Zaunweiden sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ACEF 1 insgesamt 5 Zaunweidenhabitate anzulegen. Die Einsatzhabitate weisen eine Mindestgröße von 3 m<sup>2</sup> auf und bestehen aus Sonnensplätzen, die als vegetationsfreie Zonen zu erhalten sind, Versteckmöglichkeiten (z.B. Lesesteinhaufen, Totholz- und Reisighaufen) sowie Liegeplätzen, die durch Ausbringen einer mindestens 30 cm dicken Sandschicht hergestellt werden. Die Habitate sind Nord - Süd auszurichten. Es ist primär autochthones Material (Bau- und Erdstoffe, Holz und Wurzelstöcke zu entfernender Gehölze) zu verwenden. Ergänzend sind bei Mahd der umgebenden Flächen Krautrasen teilweise zu belassen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen P 1 und P 3 sind Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen aus gebietsheimischer Herkunft mit Herkunftsnachweis zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden.

In der Fläche P 1 beträgt der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen 1,5 m x 1,5 m. In der Fläche P 3 ist eine einreihige Strauchhecke mit einem Pflanzabstand innerhalb der Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Die Wuchshöhe der Fläche P 3 wird auf 2 m begrenzt.

- Artenauswahl:
- Amelanchier ovalis - Echte Felsenbirne
  - Corylus avellana - Hasel
  - Cornus sanguinea - Hartweid
  - Crataegus monogyna - Weißdorn
  - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
  - Frangula alnus - Faulbaum
  - Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
  - Prunus padus - Traubeneiche
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
  - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
- Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm
- 5.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 2 ist ein Gebüsch trocken-warmer Standorte zu entwickeln. Unter Beachtung vorhandener Gehölze sind ergänzende Initialpflanzungen ausschließlicher heimischer, standortgerechter Gehölze aus gebietsheimischer Herkunft mit Herkunftsnachweis vorzunehmen. Es sind mindestens 15 Gehölzgruppen a 100 m<sup>2</sup> anzupflanzen. Die Fläche ist nach der Entwicklungsphase der Sukzession zu überlassen.
- Der Pflanzabstand zwischen den Gehölzen beträgt 1,5 m x 1,5 m. Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Festsetzung 5.1

### Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Bergschadensgebiet (§ 9 Abs. 5 BauGB)**  
Der gesamte Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen untertägigen Abbaus von Kali- und Steinsalz. Geringfügige Restsenken können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Den bergbaulichen Gegebenheiten ist bei Umsetzung der Planung Rechnung zu tragen.
- Altlastverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 BauGB)**  
Das Plangebiet befindet sich auf einer im Altlastkataster des Salzlandkreises registrierten Altlastfläche mit der Bezeichnung „Halde Mineralwolle, Schacht Kalwerk Ludwig 2“. Es handelt sich um eine gemischte Schadstoffdeponie.  
Da auf Grund der Vermutung schädliche Bodenveränderungen nicht auszuschließen sind, ist eine sachkundige Begleitung des Vorhabens erforderlich. Im Rahmen der notwendigen Tiefbauarbeiten ist die vorhandene Deponieabdeckung zu schützen und zu erhalten.
- Archäologie (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
Das Plangebiet liegt innerhalb eines archaischen Kulturdenkmals im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA). Für Erdarbeiten besteht gemäß § 14 (1) eine Genehmigungspflicht durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Diese wird dann über die Notwendigkeit, sowie Art und Umfang einer archaischen Dokumentation gem. § 14 Abs. 9 DenkSchG LSA entscheiden.
- Landschaftsschutzgebiet „Bodeniederung“ (§ 9 Abs. 6 BauGB)**  
Die im Süden des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bodeniederung“. Es sind die Ge- und Verbote der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet vom 28. März 1996 (Amtsblatt I. d. Reg.-Bez. MD 9/96) zu beachten.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung am 18. Oktober 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 60/18 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen – Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“ in Staßfurt aufzustellen (Beschluss-Nr. 0642/2018). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, „Salzlandbote“ Nr. 412 vom 6. September 2019 erfolgt.  
Staßfurt, den 31.01.2022 Oberbürgermeister
- Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 6. September 2019 bis einschließlich 7. Oktober 2019 durchgeführt. Zudem konnte die Planung während dieser Zeit im Internet eingesehen werden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, „Salzlandbote“ Nr. 412 vom 6. September 2019.  
Staßfurt, den 31.01.2022 Oberbürgermeister
- Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 2. September 2019 sowie vom 3. Juli 2020 durchgeführt.  
Staßfurt, den 31.01.2022 Oberbürgermeister
- Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 2. September 2019 sowie vom 3. Juli 2020 abgestimmt.  
Staßfurt, den 31.01.2022 Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat am 25. Juni 2020 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60/18 der Stadt Staßfurt Nr. 60/18 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen – Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“ in Staßfurt mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom Januar 2020 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluss-Nr. 0196/2020).  
Staßfurt, den 31.01.2022 Oberbürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen konnte in der Zeit vom 13. Juli 2020 bis einschließlich 21. August 2020 eingesehen werden. Auf Grund der COVID-19-Pandemie wurde die angeordnete Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 1 und 2 PlanSitz IV m. § 27 a Abs. 2 VwVfG ersetzt.  
Als ergänzendes Informationsangebot konnten die Unterlagen während der Sprechzeiten in der Stadtverwaltung Staßfurt eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, „Salzlandbote“ Nr. 435 vom 3. Juli 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Staßfurt, den 31.01.2022 Oberbürgermeister
- Der Stadtrat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 60/18 am 10. Dezember 2020 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Staßfurt, den 31.01.2022 Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 60/18 der Stadt Staßfurt „Freiflächen-Photovoltaikanlagen – Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“ in Staßfurt wurde vom Stadtrat am 10. Dezember 2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 10. Dezember 2020 gebilligt.  
Staßfurt, den 31.01.2022 Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 60/18 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen – Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“ in Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom Oktober 2020 wird hiermit ausgeteilt.  
Staßfurt, den 31.01.2022 Oberbürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Staßfurt, „Salzlandbote“ Nr. 582 vom 18. Februar 2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des § 214 und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolge (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Eröschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen.  
Die Satzung ist am 18. Februar 2022 im Amtlichen Mitteilungsblatt bekannt gegeben.  
Staßfurt, den 22.02.2022 Oberbürgermeister

### Präambel

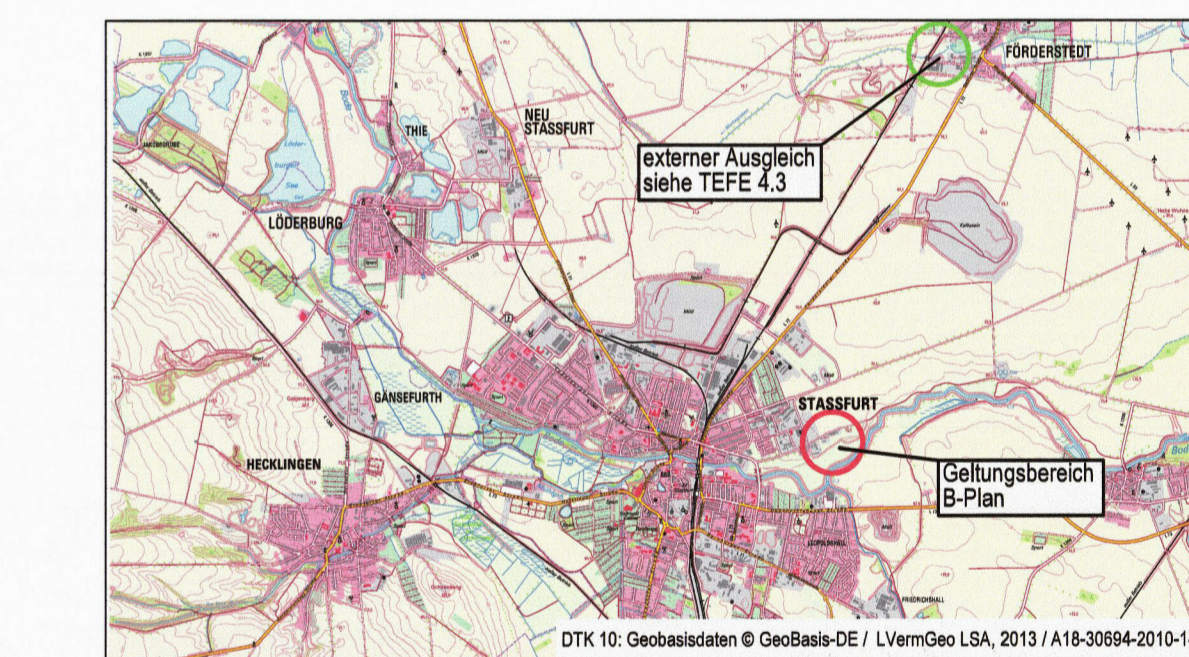
Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der Fassung der jeweils gültigen letzten Änderung wird durch Beschlussfassung des Stadtrates vom 10. Dezember 2020 der Bebauungsplan Nr. 60/18 „Freiflächen-Photovoltaikanlagen – Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“ der Stadt Staßfurt bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung erlassen.

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Bauordnungsverordnung**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichnerverordnung 1990**  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen beigefügt.



### Stadt Staßfurt

#### Bebauungsplan Nr. 60/18

#### „Freiflächen-Photovoltaikanlage - Ehemalige Schachtanlage Ludwig II / Löbnitzer Weg“

Satzung	
Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Am Kirchtur 10 06108 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	Oktober 2020
Gemarkung	Staßfurt
Flur	2 und 4
Maßstab	1:1000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte