

SATZUNG über den VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 59 "SOLARPARK QUEDLINBURG NORDWEST"

PRÄAMBEL

Die Stadt Quedlinburg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauBG – in der Fassung vom 02.11.2017 (GVBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (GVBl. S. 2939), des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BauO LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. S. 440) und zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.06.2018 (GVBl. LSA S. 187), des Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA – in der Fassung vom 17.06.2014 und zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.09.2019 (GVBl. LSA S. 460), des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG – vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) und zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2021 (BGBl. I S. 2020) und des Art. 5 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt – NatSchG LSA – in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 199) und zuletzt geändert durch Art. 1 vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 348).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 59 "Solarpark Quedlinburg Nordwest" als Satzung,

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen im Maßstab 1:1000 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Teil B Textliche Festsetzung und Teil C Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom _____.2021.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft das Flurstück 47 auf der Flur 54 und auf der Flur 55 die Flurstücke 12 und 13, alle auf der Gemarkung Quedlinburg.

Legende als Teil der Planzeichnung

Planzeichen gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

SO-Solar Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung Solar - Photovoltaik

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 GRZ - Grundflächenzahl, hier: 0,6 (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

OK 3,0 m über Gelände Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen, hier: 3,0 m (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Bauweise
GRZ	Höhe baul. Anlagen

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
hier: Private Zufahrt

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Grünflächen

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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 für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Energielehrpfad mit Hinweistafeln

6. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßnahme zum Schutz vor Reflexionen die von Moduloberflächen ausgehen: Zaunhöhe 3 m mit durchgehendem Behang mit Sichtschutzblende

Hochspannungseitung oberirdisch mit Freileitungsbereich und -schutzstreifen hier: 380-kV-Leitung Lauchstädt - Wolmirstedt - Klostermansfeld 535/536

Bestehende und geplante unterirdisch verlegte Leitungen für Strom und Wasser

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Solar-Photovoltaik** zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Zulässig sind **Elektrogebäude**, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie **Transformator- oder Wechselrichtergebäude bzw. Übergabestation, sowie Modultische in Metallkonstruktion mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen sowie an den Tischen befestigte Elektroleitungen, Schaltkästen und Wechselrichter.**

Maß der baulichen Nutzung

Bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen Elektrogebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Wandhöhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,0 m betragen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem Dach bzw. der obersten Kante der Modulbauwerke. Der Zaun ist mit einer max. Höhe von 2,20 m ü. Gelände, bei 15 cm Bodenfreiheit, herzustellen, ausgenommen im Bereich der Blendschutzmaßnahme. Hier ist der Zaun auf 3 m zu erhöhen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,60 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstückeile zwischen den Modulreihen weder auf die Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gem. der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur auf den Flächen des Plangebietes, die zum Bauland zählen, zulässig. Ausnahmsweise sind Werbetafeln und Hinweistafeln für den Energielehrpfad auch auf den privaten Grünflächen zulässig.

Bauweise und Gestaltung

Für die Elektrobetriebsgebäude sind Flachdächer zugelassen. Der Zaun ist als verzinkter Metallzaun ohne Sockel mit 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Im Bereich der Blendschutzmaßnahme ist der Zaun auf die gesamte Höhe mit einer Sichtschutzblende zu behängen. Die Zufahrten dürfen nicht mit Pflaster, Asphalt oder vergleichbarem versiegelt werden. Schotterrasen oder Wegeköpfer aus Kies und Sand sind zulässig.

Zeitraum der baulichen Nutzung und Rückbau

Gem. § 9 (2) BauGB wird die Nutzung des gesamten Geltungsbereiches in Art und Maß der baulichen Nutzung bis zum 31.12.2052 befristet. Nach Beendigung der Nutzung ist die Fläche wieder dem Regime des § 35 BauGB zuzuführen und der Zustand vor Beginn der Baumaßnahme wieder herzustellen. Der vollständige Rückbau, die ordnungsgemäße Entsorgung und die dingliche Sicherung ist im Durchführungsvertrag konkret zu regeln. Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Grünordnung

Auf allen Flächen innerhalb der Geltungsbereiche ist der Einsatz von Dünger und Agrarchemikalien nicht zulässig.

Die aus nichtbindigem Kies herzustellenden Montageflächen und die Zufahrt sind als reine Schotterrasen bzw. Wiesenwege anzulegen. Sie sollen sich zu Magerrasen entwickeln. Die Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist mit einem Mindestabstand der Zaununterkante von 15 cm zum Gelände zu gewährleisten.

- Für potentielle Vorkommen von Schlingnatter und Zauneidechse werden folgende Minderungsmaßnahmen festgelegt: Vergrünerung der Tiere vor Beginn der Baumaßnahme und während ihrer jahreszeitlichen Aktivitätsphasen, Sicherung der Bereiche mittels reptilsicherem Bauzaun.

- Für potentielle Vorkommen von Schlingnatter, Zauneidechse wird für die gesamte Bauzeit festgelegt: Umsetzung von aufgefundenen Individuen aus den Baustellenbereichen in geeignete Lebensräume außerhalb.

- Für potentielle Vorkommen von Kreuz- und Wechselkröte werden folgende Minderungsmaßnahmen festgelegt: Sicherung von Baustelle und Flächen zur Materiallagerung und Baustelleneinrichtung mittels Amphibienzaun vor Beginn der Laichaktivitäten (Anfang März) bzw. vor Baubeginn.

- Für potentielle Vorkommen von Kreuz- und Wechselkröte werden während der Bauzeit festgelegt: während der gesamten Bauphase Umsetzung von aufgefundenen Individuen aus den Baustellenbereichen in geeignete Lebensräume außerhalb.

- Für potentielle Vorkommen von Feldlerche: Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (also von Oktober bis Ende Februar), alternativ Vergrünerungsmaßnahmen, einsetzend vor Beginn der Brutzeit.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur u. Landschaft:

Flächen außerhalb des Zauns sind als extensive Wiesen mit Kräutern anzulegen und zu pflegen. Auf Flächen außerhalb des Zauns mit einer Breite von 8 m bis 25 m sind zusätzlich Sträucher in differenzierten Gruppen aus Gehölzen der nachstehenden Liste zu pflanzen und zu pflegen. Es sollen dabei keine größeren linearen Hecken entstehen.

Auf den Flächen entlang des Zapfenbaches sind zusätzlich verschiedene Saatgutmischungen anzuwenden, die die Geschichte der Quedlinburger Saatgutherstellung aufzeigen sollen. Die Pflege dieser Flächen ist derart zu ergänzen, dass der dort vorgesehene Energielehrpfad und die Demonstrationsflächen von Frühjahr bis Herbst von Besuchern begangen werden können.

Alle Saatgutmischungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Anpflanzungen von 1000 Sträuchern:

Es sind autochthone Gehölze der Mindest-Pflanzengröße 100/150 o.B. zu verwenden.

Hartiebel	<i>Cornus sanguinea</i>	5%
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i> (einzeln)	3%
eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> (einzeln)	1%
zweifrifeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> (einzeln)	1%
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>	7%
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	18%
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	18%
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	2%
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	10%
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	2%
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	18%
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>	8%
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>	2%
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	2%

Der Bereich unter der Hochspannungseitung ist möglichst von Sträuchern freizuhalten. Wenn Straucher gepflanzt werden, darf deren Wuchshöhe 4 m nicht überschreiten.

Flächen innerhalb der Einzäunung:

Flächen, welche nicht mit Nebenanlagen überbaut sind, sind als extensive Wiesenfläche mit autochthonem Saatgut anzuzäun und zur Förderung eines artreichen Vegetationsbestandes so

zu pflegen, dass ein ruderalisierter Halbtrockenrasen entsteht. Es sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zugelassen, der erste jeweils nicht vor dem 15. Juli. Das Mähgut ist die ersten 5 Jahre zu entnehmen. Eine Schärfbeweidung ist anzustreben, jedoch nicht als Standweide.

Flächen außerhalb der Einzäunung mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Diese ökologisch wertvollen Flächen auf dem östlichen Drittel des Flurstückes 12 sind Sträucher- und Wiesenflächen und ungeachtet ihrer Größe dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Nach der Fertigstellungspflege und Abnahme der Gehölzpflanzungen hat eine dreijährige Entwicklungspflege anzuschließen. Für die extensiven Wiesenflächen wird zunächst eine 5-jährige Entwicklungsphase festgelegt. Mit der Naturschutzbehörde ist die Wirksamkeit der Maßnahmen zu überprüfen und die weitere Pflege abzustimmen.

Die Maßnahmen der Grünordnung sind spätestens in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode fertigzustellen.

CEF-Maßnahmen: Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung der Feldlerche werden 10 Lerchenfenster (je 20 m²) und 0,2 ha Blüh- und Brachstreifen angelegt und müssen vor Beginn der Baumaßnahme wirksam sein. Die produktionsintegrierte Maßnahmen sind für die Dauer der Solarnutzung zu gewährleisten und können auf wechselnden Standorten eingerichtet werden.

Werbeanlagen

Eine Informationsstafel je Geltungsbereich mit maximal 1,75 m² Größe ist zulässig - auf ihr dürfen Logos, Namen und Adressen des Betreibers und der Firmen stehen, sowie Informationen und Daten zur Anlage, Fremdwerbung, grelle Materialien und leuchtende Farben sind nicht zulässig.

Informationsstafeln

Entlang des Zapfenbaches auf dem Flurstück 47 ist ein Energielehrpfad mit ca. 5 Tafeln herzustellen. Die Tafeln dürfen eine Einzelgröße von bis zu 1,75 m² haben. Auf ihnen sind darzustellen. Gleichfalls kann an dieser Stelle auch die Geschichte der Quedlinburger Saatgutproduktion aufgezeigt werden.

Bauen in der Baubeschränkungszone der A 36 und B 79

Vor dem Errichten von baulichen Anlagen in den Baubeschränkungszone der A 36 und B 79 sind beim Fernstraßenbundesamt und der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich West Anträge auf Befreiung von der Beschränkung zu stellen.

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Denkmalpflege und Archäologie

Vor Baubeginn ist eine geophysikalische Prospektion in Abstimmung mit der unteren Denkmal-schutzbehörde durchzuführen. Es wird eine baubegleitende archäologische Dokumentation fest-geschrieben.

Grundwasser- und Bodenschutz

Grundwasser- und bodengefährdende Baustoffe und Reinigungsmittel sind nicht zugelassen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breiflächig über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

Brandschutz

Im Zuge der Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept nach DIN 14 056 abzusimmen. Alle Erfordernisse daraus sind zu berücksichtigen, bzw. umzusetzen. Insbesondere ist die Verfügbarkeit von Löschwasser dabei zu klären.

Blendschutz

Über das Licht-Immissionsgutachten und den darin getroffenen Maßnahmen sind Blendungen für die umgebenden Straßen, Wohn- und Arbeitsstätten und das Schutzgut Fauna ausgeschlos-sen. Die Maßnahmen betreffen die Ausrichtung und Neigung der Modultische und eine Blend-schutzrichtung am östlichen Rand des Flurstückes 12 auf eine Länge von ca. 165 m. Hier wird der Zaun 3 m hoch ausgeführt und auf die gesamte Höhe mit einem Blendschutzgewebe bespannt. Die Pfosten sind in diesem Bereich den besonderen statischen Anforderungen anzu-passen. Zusätzlich wird zur Straße hin eine immergrüne Bepflanzung mit Liguster vorgelagert. Damit wird die Blendung durch Reflexionen fastlehtender Sonne für den ausfahrenden Verkehr von der A36 aus Richtung Osten ausgeschlossen.

Hochspannungseitung

Mit dem Leitungsbetreiber der 380-kV-Leitung ist eine privatrechtliche Vereinbarung zu treffen. Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsschutzstreifen und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen mit einer Arbeits-, Bau-, bzw. Erndwuchshöhe von mehr als 4 Metern über EOK, ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers bei 50Hz-Transmission GmbH-Regionalzentrum West, Standort Wolmirstedt, Am Umspannwerk 1, 36326 Wolmirstedt baulichen Vorhaben, konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standorte und Höhe einer vorgesehenen Gmbh zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Dem Leitungsbetreiber ist jederzeit Zugang zur Leitungstrasse zu ermöglichen

Monitoring

Das Monitoring hat durch einen Sachverständigen im 1. Jahr nach der Fertigstellungspflege zu beginnen und in 5-Jahres-Intervallen zu erfolgen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Hinweise

Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale)

Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale der historischen Wüstung Marsleben zu erwarten. Es ist daher bei der Errichtung besonders darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmal-schutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 6 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Die ausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen und explizit zu belehren.

Bodenschutz

Anfallende unbelastete Böden sind nach Möglichkeit am Standort wieder einzubauen. Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten sind unverzüglich dem Landkreis zu melden.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Weiterbestadt Quedlinburg hat am 08.10.2020 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezo-genen Bebauungsplan Nr. 59 "Solarpark Quedlinburg Nordwest" gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte entsprechend der Hausatzung im Amtsblatt der Weiterbestadt Quedlinburg "Curier" Nr. 01 am 30.12.2020.

Die zuständige Raumordnungsbehörde wurde mit Schreiben vom 16.12.2020 zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.01.2021 bis 12.02.2021 in Form einer öffentlichen Auslegung und erneut vom 12.04.2021 bis 14.05.2021.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat hat am 21.10.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59 mit den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen, die Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der Begründung und dem Umweltbericht, lagen in der Zeit vom 02.12.2021 bis 08.01.2022 während der ortsüblichen Dienststunden in den Amtsblättern der Weiterbestadt Quedlinburg nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Bekanntmachung erfolgte am 24.11.2021 im Amtsblatt der Weiterbestadt Quedlinburg "Curier" Nr. 12 unter dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Weiterbestadt Quedlinburg, den 27.06.22

2. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.04.22 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Weiterbestadt Quedlinburg, den 27.06.22

3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 24.04.22 gebilligt.

Weiterbestadt Quedlinburg, den 27.06.22

4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Weiterbestadt Quedlinburg, den 27.06.22

5. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 59, sowie der Ort an dem der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und Auskunft über dessen Inhalt zu erhalten ist, sind am 20.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Die Satzung ist somit in Kraft getreten.

Weiterbestadt Quedlinburg, den 27.06.22

Weiterbestadt Quedlinburg, den 27.06.22