

Kartengrundlage
 Geo Basisdaten © GeoBasis-DE/ LVermGeo LSA, 2023 / G01-5010848-2014
 Lizenzvereinbarung über die Bereitstellung und Nutzung von Geo Basisdaten und Diensten i. Kraft ab 01.03.2012

PLANTEIL B

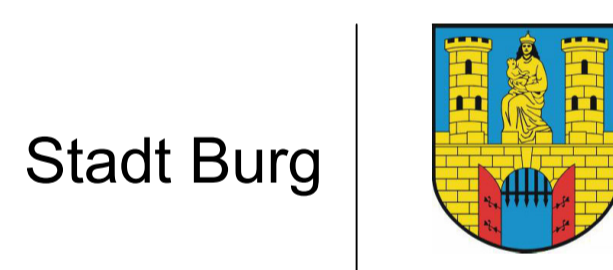
Textliche Festsetzungen

- § 1 Sonstige Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**
 (1) Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient das sonstige Sondergebiet der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie auf den Flächen des ehemaligen Antennen-Standortes Burg-Gütter. Dem sonstigen Sondergebiet ist die Zweckbestimmung "Freiflächen-Photovoltaikanlage" zugewiesen.
 (2) Im Sondergebiet sind zulässig:
 Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung von Elektroenergie aus solarer Strahlungsenergie auf dem ehemaligen Antennen-Standort Burg-Gütter, Wechselrichter, Transformator- und Umspannstationen einschließlich der Zufahrten und Nebenanlagen für die vorstehenden Nutzungen.
 (3) Betriebswohnungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 (1) Der untere Bezugspunkt für die max. Höhe der baulichen Anlagen wird durch die natürliche Geländeoberkante gebildet. Die Höhe der natürlichen Geländeoberkante ist durch höhenbezogene Punktabgaben im Geltungsbereich dargestellt. Diese Höhenbezugspunkte sind im amtlichen Höhenbezugssystem des Landes Sachsen-Anhalt als Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Höhenstatus 170) angegeben.
 (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anlagenhöhe darf durch Anlagen, die der Beleuchtung, dem Objektschutz und der Überwachung des Standortes dienen sowie von der bestehenden Windenergieanlage, ausnahmsweise überschritten werden.
 (3) Zaunanlagen bis zu 2,50 m Höhe über der natürlichen Geländeoberkante sind als Metallgitter- oder Metallgeflechtzaune mit Übersteigenschutz auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 (4) Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
 (5) Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch Anlagenteile von bis zu einem Meter ist zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- § 3 Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB sowie Pflegen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB**
 (1) Die Modulstichunterkante muss mindestens 0,80 m Abstand über der natürlichen Geländeoberkante einhalten.
Artenschutzrechtliche Festsetzungen
 (2) Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen auf dem sonstigen Sondergebiet vor der Inanspruchnahme der Flächen für die Baumaßnahmen. Das Abfangen kann ab Anfang April bis zum Ende der Aktivitätsperiode der Zauneidechse im Oktober erfolgen. Um eine Zuwanderung von Tieren aus der angrenzenden Grünfläche westlich des Vorhabens zu verhindern, ist hier ein Reptilienzaun aufzustellen.
 (3) Anlegen eines Ausweichhabitats (Fläche mindestens 150 m²) zur Aufnahme der abgefangenen Tiere. Die Habitatsfläche ist mit geeigneten Mitteln vom Rest der Baufläche abzugrenzen, um eine Rückwanderung zu vermeiden, z. B. durch einen geschlossenen Reptilienzaun. Die Herstellung des Habitats ist ökologisch zu begleiten und muss in den Zeiträumen April-Mai, bzw. Ende Juli/August, in der Aktivitätsphase von Zauneidechsen erfolgen. Das Habitat ist wie folgt anzulegen:
 - Mahd der Fläche (Schnitthöhe 5 cm bis 8 cm) und teilweise Abtragen der oberflächennahen Vegetationsschicht, so dass auf ca. 50 % der Habitatsfläche eine Rohbodenfläche entsteht.
 - Aufschüttung Steinhaufen in mind. 0,6 m tief ausgehobene Erdgruben mit Natursteinen bis in eine Höhe von ca. 1,0 m über der natürlichen Geländeoberkante auf 20 % der Fläche.
 - Herstellung Totholzhaufen mit Wurzelstüben, Grobästen und Reisig.
 - Rohbodenflächen mit Sandlinsen auf 20 % der Fläche.
 Die Sandlinsen sollten mindestens 20 cm tief in die Erde reichen und leicht über die natürliche Geländeoberkante ragen (es empfiehlt sich der Einsatz von gewaschenem Bausand, da darauf die geringsten Pflanzenaufwüchse stattfinden).
 (4) Zur Aufwertung der Gesamtfläche sind weitere drei Sandlinsen (Größe je 10,0 m², Sandstärke ca. 50 cm; ca. 30 cm bis 40 cm eingetieft) und zwei Lesesteinhaufen mit je 3,0 m² Steinen und zwei Totholzhaufen mit je 2 m² (Holz) in den Randbereichen, an geeigneten Plätzen außerhalb der Modulreihen anzulegen.
 (5) Festsetzung eines an naturschutzfachlichen Aspekten orientierte Nutzungs- bzw. Pflegeregimes (z.B. extensive Mahd mit maximal 2 Schnitte/Jahr nach dem 15.07. oder einer extensiven Beweidung mit max. 1,0 GV/ha und einem Pflegeschnitt), kein Einsatz von Dünger bzw. Pestiziden.
 (6) Der Zaun um das Gelände des Solarparks ist für Kleintiere passierbar zu gestalten. Dies kann wie folgt umgesetzt werden:
 - Einbau von Kleintierdurchlässen alle 5 m, am unteren Rand des Zaunes.
 - Zwischen Zaununterkante und dem Gelände wird ein Spalt von 15 cm bis 20 cm freigelassen als Kleintierpassage.
 (7) An geeignete Wände der Stallanlagen auf den Grundstücken (10021 und 10022, Flur 47, Gemarkung Burg) am Ortsausgang von Gütter sind zwei Nistkästen für Höhlenbrüter und zwei Nisthilfen für Schwalben anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Das Aufhängen der Nistkästen ist der UNB zu melden.
 (8) An den nächstgelegenen landwirtschaftlichen Gebäuden (Ortsrand Gütter, Gemarkung Burg, Flur 47, Flurstücke 10021 und 10022) sind insgesamt vier Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten (2 x Rauchschnabennester und 2 x Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter).
Pflanzbindungsmaßnahmen
 (9) Auf den zum Erhalt festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Sträucher und kleinen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
Pflanzgebotsmaßnahmen
 (10) Eingrünung der Anlage mit einer Hecke - Pflanzbindungsfläche (Bestandssicherung = 3.885 m²) und Pflanzgebotsfläche (Neuanlage = 2.159 m²) mit insgesamt 5.744 m² als Sichtschutz und zur Reduzierung der Fernwirkung der Solarmodule und Schaffung neuer Lebensräume. Die neu zu pflanzenden Gehölze (Feldhecke) aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (Qualität: Strauch mind. 2xv. Höhe 60 cm bis 100 cm, ohne Ballen mit 5 bis 8 Trieben) sollten in Anlehnung an die Bestände in der Umgebung die folgenden Arten enthalten:
 - Hundrose Rosa canina
 - Weißdorn Crataegus mongyna und laevigata
 - Schlehe Prunus spinosa
 - Hartriegel Cornus sanguinea
 Es sind überwiegend Sträucher mit Dornen und Stacheln zu verwenden, um den Lebensraum des Neuntöters aufzuwerten. Die Bepflanzung soll in einem Abstand von 1,5 m x 1,5 m erfolgen. Die Straucharten sind zu mischen und in Gruppen von 3, 5 oder 7 Pflanzen zu pflanzen. Die Pflanzung ist in den ersten drei Jahren durch einen Wildschutzzaun zu schützen.
Externe Ausgleichsmaßnahmen
 (11) Zur Kompensation der Eingriffe durch die Errichtung des Solarparks ist auf einer Teilfläche von 24.000 m² des Flurstücks 12/1 der Flur 5 in der Gemarkung Lostau die Ackerfläche (Acker ohne Erzeugung) zu einem Sandmagerrasen zu entwickeln. Entwicklungsziel für die Fläche ist ein Sandmagerrasen. Gesichert und durchgeführt wird die Maßnahme durch den Landschaftspflegeverband "Grüne Umwelt". Die Maßnahmen werden vertraglich abgesichert. Die Vertragsunterlagen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages und sichern die Umsetzung der Maßnahmen. Die Entwicklung soll durch biotopengerechte Bewirtschaftung (ein- bis zweimalige Mahd unter Beräumung des Mahdgutes) erreicht werden. Unmittelbar angrenzend sind artenreiche Sandmagerrasen vorhanden.
- Eine Beseitigung von Gehölzen in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) ist gemäß § 39 BNatSchG unzulässig. Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten zu gewährleisten.
- Plangrundlage**
 (1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo), Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg, [AZ: G01-5010848-2014].
 (2) Auszug aus dem Digitalen Geländemodell (Rastermaß 5m x 5m) des LVermGeo.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

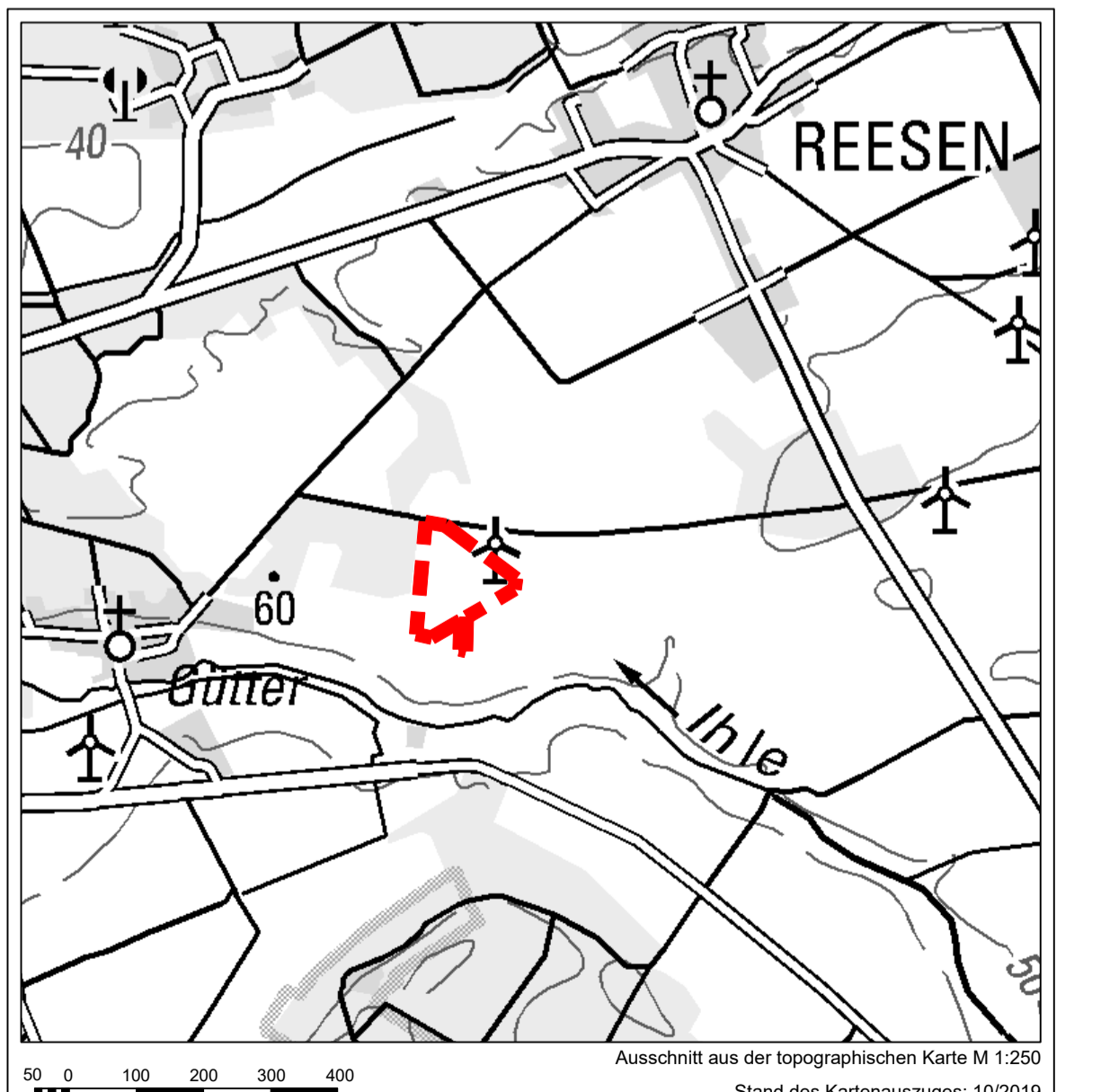
- I. Planzeichenerklärung**
 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaikanlage
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
 AH 5,0 m Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
3. Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung laut Planeintrag
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung laut Planeintrag
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 unterirdisch (Datenübertragung WEA)
6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 private Grünfläche
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Flurstücksgrenze
 Gebäude
 Höhenbezug aus DGM 5 (DHHN2016)
 Flurstücksnummer
 Windenergieanlage (Bestand)
 699500.323
 5794817.849 UTM-Koordinaten (WGS84), Zone 32
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten WEA-Betreiber (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 9,8 ha. Er erstreckt sich über die Flurstücke 129/3, 127/2, 124/3, 121/3, 116/7, 116/4, 114/3 und 127/1 der Flur 46 der Gemarkung Burg.



Stadt Burg
 Bebauungsplan Nr. 117
 Solarpark östlich von Gütter

Gemarkung Burg, Flur 46
 Stand: September 2023
 Maßstab: 1:1000



Planverfasser
 WST GmbH
 Heydeckstraße 12
 39104 Magdeburg
 Telefon: 0391 744887-0
 Telefax: 0391 744887-15
 E-mail: info@wstc.eu