



<p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)</p> <p>Gesamtfläche : ca. 25,1 ha</p>	<p>Gemarkung : Arneburg</p> <p>Flur : 020</p> <p>Flurstück : 24, 25, 88, 90 (89), 91 (10) 13 und 14 teilweise</p>	<p>Stand der Planunterlage: 06/2021</p> <p>Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021, B2Z-5005635-21</p> <p>Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA</p>
--	---	---

Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

<p>Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>SO PV Sondergebiet Photovoltaik, § 11 BauNVO</p> <p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>0,7 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>z.B. 3 m Höhe der baulichen Anlagen maximal über Bezugspunkt gem. textliche Festsetzung 2</p> <p>Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Einfahrtsbereich private Straßenverkehrsflächen</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 3 BauGB)</p> <p>Maßzahlen in Meter</p>	<p>Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO</p> <p>Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter</p> <p>94 aktuelle Flurstücksnummer 2 vorherige Flurstücksnummer</p> <p>Flurstücksgrenze</p> <p>Flurgrenze</p> <p>Graben Bestand</p>	<p>Nutzungsschablone</p> <p>1 Art der baulichen Nutzung</p> <p>2 Grundflächenzahl</p> <p>3 maximale bauliche Anlage</p> <p>vorhandene Hochspannungsleitung mit Mast</p> <p>NIN - Höhe in DIN2016</p> <p>Umspannwerk</p> <p>Überfahrbereich (Überfahrgang ca. 12 m)</p> <p>Bezeichnung Maßnahmen nach grünordnerischer Festsetzung:</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Vermeidungsmaßnahme</p> <p>z.B. A1</p> <p>z.B. V1</p>
---	--	---	--

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

**Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**  
Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 (2) BauNVO. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig:  
- Solarmodule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen,  
- Wirtschaftswege.

**Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)**  
Die maximale Höhe der Module wird mit 3,00 m über Geländeoberkante festgesetzt. Ausnahmen wie Videoüberwachungsanlagen etc. Die maximale Höhe des Umspannwerkes wird mit 18,00 m über Geländeoberkante festgesetzt. Die Bezugshöhe beträgt 4,7 m nach DHHN2016. Der Bezugspunkt ist die Höhe im Bereich der Zuwegung.

**Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
Die überbaubare Grundstücksfläche werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zur Plan-grenze von mindestens 3 m.

**Textliche Festsetzung 4: Maßnahme zum Bodenschutz (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Eine Ausführung in geschotterter Bauweise ist zulässig.

**Textliche Festsetzung 5: Geh- und Fahrrecht (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Es werden Flächen für Geh- und Fahrrecht zugunsten des zuständigen Unterhaltungsverbandes festgesetzt (Zuwegung über die Flurstücke 91, 90, 88, 24, 25). Nach dem Rückbau der PV-Anlage entfallen die Geh- und Fahrrechte.

**Textliche Festsetzung 6: Geh- und Fahrrecht (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Es werden Flächen für Geh- und Fahrrecht zugunsten der avaco AG festgesetzt (Zuwegung über die Flurstücke 91, 90, 88). Nach dem Rückbau der PV-Anlage entfallen die Geh- und Fahrrechte.

**Textliche Festsetzung 7: Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung V1 Niederschlagswasser**  
Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über belüftete Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind unzulässig.  
V2 Oberboden  
Bei den Baumaßnahmen zur Errichtung der geplanten PV-FFA ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten und anzuwenden. Der anfallende Oberboden ist getrennt vor Ort zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen. Die Zufahrt für Baufahrzeuge ist so zu gestalten, dass eine Gefährdung bzw. Zerstörung der Wegeseitenräume (Rand- und Saumbiotope) sowie wegbegleitender Bäume und Sträucher vermieden wird. Die Wirtschaftswege innerhalb sowie außerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden und sind in geschotterter Bauweise auszuführen.  
V3 - Bauzeitenregelung  
Jegliche Bautätigkeiten sind im Zeitraum vom 01.04. bis 14.08. in einem Abstand von mind. 300 m durchzuführen. Während der Bautätigkeiten innerhalb des Hauptbrutzeit der Bodenbrüter (01.02. bis 14.08.) ist eine ökologische Baubegleitung zum Schutz vorkommender Bodenbrüter durchzuführen. Vor der Entfernung von Gehölzen sind diese zuvor auf eine Nutzung als Quartier für Fledermäuse oder von baum- und höhlenbrütenden Vogelarten zu überprüfen.  
V4 - Baufeldräumung  
Die Baufeldräumung ist in den Vorhabenbereichen grundsätzlich nur zwischen dem 15.08. und dem 28.02. erfolgen.  
V5 - Erhalt der Gehölzflächen  
Alle Strauch- und Strauch-Baumplantagen im Geltungsbereich sind auf Dauer zu erhalten. Auf den Gehölzflächen außerhalb des Baufeldes ist die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen untersagt.  
V6 - Erhalt des Grabens  
Das Grabenprofil und der Grabenverlauf dürfen durch die PVFFA nicht verändert werden. Dem Boden- und Wasserverband ist zur Grabenpflege der ungehinderte Zugang zu gewähren.  
V7 - Entfrischung  
Als Zaununterkante wird ein Abstand von mindestens 15 cm über Geländeoberkante festgesetzt. Die Bezugshöhe beträgt 4,7 m nach DHHN2016. Der Bezugspunkt ist die Höhe im Bereich der Zuwegung.  
A1 - Extensive Grünlandbewirtschaftung  
Es ist eine Kräuter-Gräser-Mischung, deren Saat aus einheimischen Herkünften gewonnen wird (bspw. Wiesenrispe, Knaulgras, Weißklee, Rotklee und Wiesenschwingel) auszubringen. Dies gilt zusätzlich auf den Hauptwegen zwischen den Modulen. Eine Mahdnutzung ist durchzuführen. Andernfalls ist eine Wiedennutzung mit Schafen durchzuführen. Bei Durchführung der Pflegemaßnahme innerhalb der Brutzeit (bis Ende August) ist ein Freischneider zu verwenden. Der Nutzungszeitpunkt sollte prinzipiell variabel innerhalb der Vegetationsperiode von ca. Mitte April bis Ende September gestaltet werden.  
A2 - Anlage eines Freistreffens  
Es ist ein Freistreifen, innerhalb dessen auf die Errichtung von Solarmodulen zu verzichten ist, zu belassen. Der Streifen soll in einer Breite von mind. 20 m angelegt werden und sich vom Nordrand bis zum Südrand des Solarparks erstrecken.  
A3 - Erhalt der offenen und halboffenen Lebensräume  
Zur Bewahrung der offenen und halboffenen Lebensräume auf den Grünflächen ist ein langfristiges Freihalten dieser Flächen gefordert. Auf diesen Flächen soll in regelmäßigen Abständen (je nach Aufwuchs alle 3 bis 5 Jahre) die Gehölzsukzession so weit zurückgedrängt werden, dass die Flächen als Brutstandort der Arten erhalten bleiben.  
A4 - Grünlandbewirtschaftung außerhalb des Baufensters  
Auf den Grünflächen außerhalb des Baufensters ist eine Kräuter-Gräser-Mischung, deren Saat aus einheimischen Herkünften gewonnen wird (bspw. Wiesenrispe, Knaulgras, Weißklee, Rotklee und Wiesenschwingel), auszubringen. Die entsprechenden Flächen sind in zwei Teilflächen mit unterschiedlicher Nutzung aufzuteilen. Auf einem Teil ist eine Nutzung möglich, während auf dem anderen Teil keine Nutzung stattfindet. Dabei ist nach dem Rotationsprinzip vorzugehen, d.h. die entsprechende Teilfläche mit einer Nutzungsauffassung sollte jährlich wechseln. Auf eine Düngung und Herbizide ist zu verzichten.

**Beschlüsse**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Arneburg hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 mit Beschluss 22/040/ die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“ in der Gemarkung Arneburg gemäß § 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht.

**2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Arneburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie dem Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**3. Abwägungsbeschluss**  
Der Stadtrat Arneburg hat am ..... die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührenden Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.

**4. Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat Arneburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Stadt Arneburg, den ..... Bürgermeister

**Verfahren**

**1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**  
Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 15.07.2021 und Fristsetzung bis zum 16.08.2021 beteiligt worden.  
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am 06.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Arneburg. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Arneburg, und des Planungsbüros IP GmbH Westeregeln eingestellt werden.  
Stadt Arneburg, den ..... Bürgermeister

**2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung und Begründung durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom ..... und Fristsetzung bis zum ..... beteiligt worden.  
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am ..... im Amtsblatt der Stadt Arneburg. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Arneburg, und des Planungsbüros IP GmbH Westeregeln eingestellt werden.  
Stadt Arneburg, den ..... Bürgermeister

**3. Ausfertigung**  
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), in der Fassung vom ..... wird hiermit ausgefertigt.  
Stadt Arneburg, den ..... Bürgermeister

**4. Bekanntmachung der Satzung**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Dalchau“, Stadt Arneburg, ist im Amtsblatt der Stadt Arneburg, am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Arneburg, und des Planungsbüros IP GmbH Westeregeln eingestellt werden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen worden.  
Stadt Arneburg, den ..... Bürgermeister

**5. Inkrafttreten**  
Die Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am ..... 2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
Die Satzung ist am ..... 2022 in Kraft getreten.  
Stadt Arneburg, den ..... Bürgermeister

**6. Planerhaltung § 215 BauGB**  
Eine nach § 215 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.  
Stadt Arneburg, den ..... Bürgermeister

**Satzung**  
über den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“ der Stadt Arneburg, OT Dalchau

Aufgrund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom ..... gemäß § 10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil I) und dem Text (Teil II), erlassen.

Teil I - Planzeichnung  
Maßstab 1 : 1000  
Zeichenerklärung nach PlanZV

Teil II - Text  
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Arneburg, den ..... Bürgermeister

**Beschlüsse**

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Arneburg hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 mit Beschluss 22/040/ die Aufstellung des Bebauungsplans „Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“ in der Gemarkung Arneburg gemäß § 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht.

**2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Stadt Arneburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie dem Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

**3. Abwägungsbeschluss**  
Der Stadtrat Arneburg hat am ..... die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührenden Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.

**4. Satzungsbeschluss**  
Der Stadtrat Arneburg hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... den Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Stadt Arneburg, den ..... Bürgermeister

**Verfahren**

**1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**  
Die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.07.2021 bis einschließlich 15.08.2021 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 15.07.2021 und Fristsetzung bis zum 16.08.2021 beteiligt worden.  
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am 06.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Arneburg. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Arneburg, und des Planungsbüros IP GmbH Westeregeln eingestellt werden.  
Stadt Arneburg, den ..... Bürgermeister

**2. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**  
Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung und Begründung durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom ..... und Fristsetzung bis zum ..... beteiligt worden.  
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am ..... im Amtsblatt der Stadt Arneburg. Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung und die ausliegenden Unterlagen zeitgleich im Internet-Portal der Stadt Arneburg, und des Planungsbüros IP GmbH Westeregeln eingestellt werden.  
Stadt Arneburg, den ..... Bürgermeister

**AUFTRAGGEBER**  
Solar-konzept GmbH  
Isekai 1  
20249 Hamburg

**PROJEKT**  
Bebauungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Dalchau“ der Stadt Arneburg, OT Dalchau

**PLANNUMMER**

**PLANZEICHNUNG**  
nach § 2 BauGB

**STAND**

**ENTWURF**

**IIP - INGENIEURBÜRO INVEST-PROJEKT GmbH Westeregeln**  
Archologie / Denkmalpflege

Gemäß § 16 (9) DenkmalSchG LSA muss gewährleistet sein, dass ein Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Eine archäologische Dokumentation kann Bau begleitend erfolgen. Der Umfang der archäologischen Dokumentation ist abhängig von Umfang der notwendigen Erdarbeiten in ungestörte Bereiche. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen §14 (2) DenkmalSchG LSA. Die Bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkmalSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen.“ Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

OT Westeregeln  
Am Spielplatz 1  
39448 Börde-Hakel

Tel.: +49 (0) 39268-98 33  
Fax: +49 (0) 39268-98 355  
E-Mail: info@ipgmbh.de

Geschäftsführer und  
Beratender Ingenieur  
Frank Jewe

Erneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau

IP

1/2020/20\_30/kaentwurf bebauungsplan dalchau 19002022.dwg