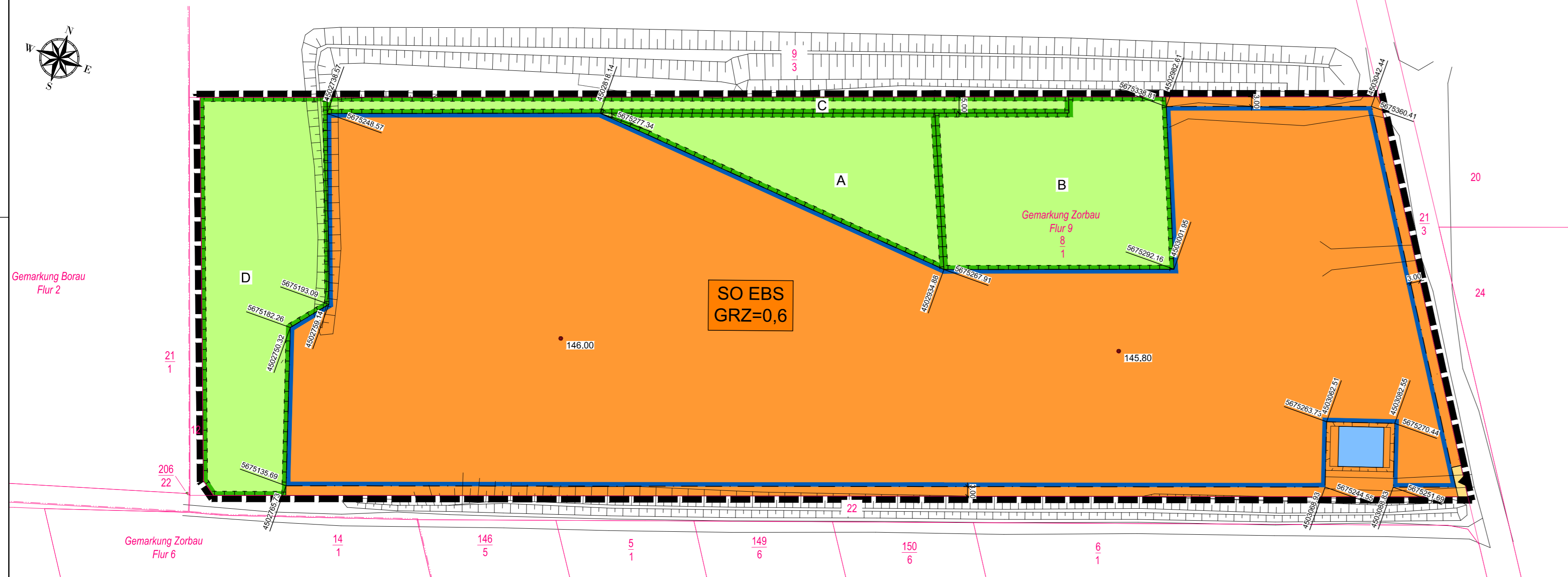


SATZUNG DER STADT LÜTZEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK NELLSCHÜTZ"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan "Solarpark Nellschütz" der Stadt Lützen, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B), erlassen:

PLANZEICHNUNG TEIL A



TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelungen, Wartungsflächen, Fahrwege und Zäune.

1.2 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).

1.3 Die maximale von baulichen Anlagen überstandene Fläche ist für das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,60 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige von baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

2. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebaute Flächen durch spontane Begrünung oder die Einsaat von standortheimischem Saatgut als naturnahe Wiese zu entwickeln.

2.2 Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zur Entwicklung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Zauneidechse errichteten vier Strukturhaufen mit einer Grundfläche von mindestens 20 m² zu erhalten. Die sich angrenzenden Flächen sind als Sandtrockenrasen auf Rohboden zu entwickeln.

2.3 Innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Sandtrockenrasen auf Rohboden zu entwickeln.

2.4 Die mit C gekennzeichnete Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnahe Feldhecke zu entwickeln.

2.5 Die mit D gekennzeichnete Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als extensive Mähwiese zu entwickeln.

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO EBS Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNO
Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ=0,6 Grundflächenzahl
OK 150,00 m über NHN Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92 als Höchstmaß
OK - Oberkante

3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

6. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserfläche
Zweckbestimmung: Kleingewässer

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20/25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 20 BauGB

A / B / C / D Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

Bemaßung in Meter

örtlicher Lagebezug

unterer Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN 92

Nutzungsschablone

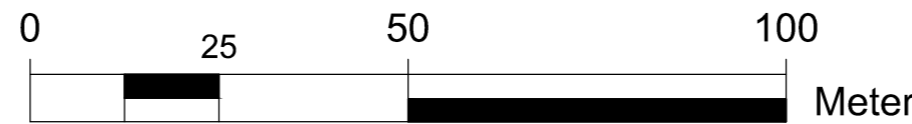
vorh. Böschung

Kataster

Fluggrenze

Gemarkungsgrenze

Maßstab: 1 : 1.000



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte entsprechend der Hauptsatzung im Amtsblatt der Stadt Lützen Jahrgang / Nr.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom bis durchgeführt.

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

Der Stadtrat hat am den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

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

2. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich Begründung und Umweltbericht mit Anhängen, sowie die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Lützen sowie im Internet unter www.stadt-luetzen.de, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am im Amtsblatt der Stadt Lützen Jahrgang / Nr. ... bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
Stadt Lützen, den Siegel

3. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von dem Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit dem Umweltbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gebilligt.

Der Bürgermeister
Stadt Lützen, den Siegel

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Der Bürgermeister
Stadt Lützen, den Siegel

5. Die Satzung des Bebauungsplans und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im Amtsblatt der Stadt Lützen am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist außerdem gemäß § 215 Absatz 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden. Demnach werden Fehler unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung geltend gemacht worden sind. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Der Bürgermeister
Stadt Lützen, den Siegel

Hinweis

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche identifiziert.

Bei erdengreifenden Maßnahmen in diesem Bereich ist vor dem Beginn dieser Arbeiten eine entsprechende Einzelanfrage zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln erforderlich. Der Antrag ist beim Burgenlandkreis, Rechts- und Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg unter Angabe des Aktenzeichens LR/30.32.4.2./2322611-052/18 zu stellen.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) teilte mit Stellungnahme vom 24.02.2022 mit, dass vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) dem LAGB im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt sind. Im hier zu betrachtenden Bereich kam zur Verfüllung mit anthropogenem Material. Bei lockerer bis mitteldichter Lagerung der anthropogenen Ausschüttungen können durch Belastungen des Baugrundes ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden, zudem kann es bei einem zusätzlichen Wassereintrag (bspw. Versickerung) zu zusätzlichen Setzungen kommen. Deshalb ist vor Baubeginn eine entsprechende Untersuchung des Baugrundes durchzuführen. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Baordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013, mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Hauptsatzung** der Stadt Lützen in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

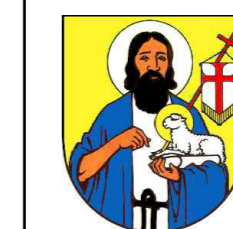
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 4,68 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 8/1 der Flur 9 in der Gemarkung Zorbau.

Plangrundlage

- Entwurfsvermessung des Vermessungsbüro Wiese, Domplatz 3, 38820 Halberstadt vom Juni 2018 (Lagestatus: LS 150 (GK 42/83 3°), Höhenstatus HS 160 (DHHN 92))
- Die im Liegenschaftskataster enthaltenen Flurstücksgrenzen basieren auf der Automatisch geführten Liegenschaftskarte (ALK) Quellennachweis: LVermGeo LSA / B21-7000583-2018
- Modulbelegungsplan der SUNfarming GmbH, Zum Wasserwerk 12, 15537 Erkner

Übersichtskarte

auf Grundlage der topographischen Karte DTK 25 aus dem digitalen Basisdatenlandschaftsmodell des amtlichen topographisch-kartographischen Informationssystems (ATKIS-Basis-DLM 25) des Amtes für Landesvermessung und Geobasisinformation Sachsen-Anhalt, 2023



Stadt Lützen
Bebauungsplan
"Solarpark Nellschütz"

Entwurf - Stand April 2023



MIKAVI Planung GmbH
Mühlenstraße 28
17349 Schönbeck
info@mikavi-planung.de