



Abstand der Baumreihe zur Straßenhinterkante muss mind. 13 m betragen

Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**

SO-Solar	Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Solar - Photovoltaik	(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
-----------------	---	----------------------
- Maß der baulichen Nutzung**

GRZ	Grundflächenzahl, hier: 0,7	(§ 19 Abs. 1 BauNVO)
OK 3,6 m über Gelände	Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen, hier: 3,6 m	(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone	Art der baul. Nutzung
GRZ	Höhe baul. Anlagen

- Baugrenzen**

Baugrenze	Baugrenze	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)
------------------	-----------	----------------------
- Verkehrsflächen**

PZ	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Gehr- und Radweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
GR	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hier: Gehr- und Radweg	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**

Private Grünfläche	Private Grünfläche	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
---------------------------	--------------------	---------------------------
- Grünordnung**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen	Anpflanzen von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
Anpflanzen von Sträuchern	Anpflanzen von Sträuchern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
Erhalt von Bäumen	Erhalt von Bäumen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
- Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen**

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bemaßung, Angabe in Meter	Bemaßung, Angabe in Meter	
154	Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer	

Teil B: Festsetzungen durch Text

PRÄAMBEL

Die Stadt Ballenstedt erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), des § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt – BauO LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. S. 440) und zuletzt mehrfach geändert und § 71a eingegliedert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660), des Kommunalverfassungsgesetz – KVG LSA – in der Fassung vom 17.06.2014 und zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2022 (GVBl. LSA S. 130), des § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG – vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) und zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) und des Art. 5 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt – NatSchG LSA – in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 369) und zuletzt geändert durch Art. 1 vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Solarpark Rieder-Ballenstedt" als Satzung.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus Teil A Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen im Maßstab 1:1000, Teil B Textliche Festsetzungen, Teil C Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:1000, Teil D Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom2024.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke 20/2, 21, 22, 26/2, 28, 29/1, 29/2, 32, 147 (TF), 148, 154, 155, 160/1 (TF), 175, 176, 177, 376 (TF) und 377 (TF), Flur 6 der Gemarkung Rieder mit einer Fläche von 47,20 ha.

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, Speicher sowie Modulische in Metallkonstruktion mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen und an den Trägern befestigte Elektroleitungen, Schaltkästen und Wechselrichter.
 Nebenanlagen: Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind bauliche Nebenanlagen wie Einfriedungen, Blitzschutzanlage, Elektroerdleitungen und bauliche Nebenanlagen mit besonderer Zweckbestimmung (Private Zufahrt) zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 Bauliche Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und die notwendigen Elektrogebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Wandhöhe der Elektrogebäude und der Modulbauwerke im Sinne des § 14 BauNVO darf maximal 3,6 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 o.B., Gelände, bei 15 cm Bodenfreiheit, herzustellen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksstellen zwischen den Modulreihen weder auf der Grundflächenzahl noch bei der Ermittlung der Grundfläche gem. der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einbezogen bzw. mitgerechnet werden.
- Bauweise und Gestaltung**
 Die Bauweise wird nicht festgesetzt. Der Zaun ist als verzinkter Metallzaun ohne Sockel mit 15 cm Bodenfreiheit herzustellen. Die Zufahrten dürfen nicht mit Pflaster, Asphalt oder vergleichbarem verpflastert werden. Schotterrasen und Wegeköpfer aus Kies und Sand sind zulässig. Für die Gebäude sind Flachdächer zulässig. Die farbliche Gestaltung der Fassade ist in hellen Farben von Weiß bis zu hellem Grau zulässig, jedoch keine grellen Farben.
- Verkehrliche Erschließung**
 Der Vorhabenbesitzer hat eine Ausweisungsgenehmigung zur Nutzung des Feldweges von der zuständigen Behörde nach § 24 WaWiG LSA vorzulegen.

4. Zeitraum der baulichen Nutzung und Rückbau

Gem. § 9 (2) BauGB wird die Nutzung des gesamten Geltungsbereiches in Art und Maß der baulichen Nutzung auf 30 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes befristet. Nach Beendigung der Nutzung ist die Fläche wieder dem Regime des § 35 BauGB zuzuführen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Der vollständige Rückbau, die ordnungsgemäße Entsorgung und die dingliche Absicherung ist im Durchführungsvertrag konkret zu regeln. Als Folgenutzung wird Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

5. Grünordnung

Minimierungsmaßnahmen:
 Auf allen Flächen innerhalb der Geltungsbereiche ist der Einsatz von Dünger und Agrarchemikalien nicht zulässig.
 Die Jack nichtschädigend Kies herzustellenden Montagflächen und die Zufahrt sind als reine Schotterrasen bzw. Wiesenerträge anzulegen. Sie sollen sich zu Magergrasrasen entwickeln. Die Durchgängigkeit für Kleinsäuger ist mit einem Mindestabstand der Zaununterkante von 15cm zum Gelände zu gewährleisten.
Vermielungs-/Verminderungsmaßnahmen
 - **Wildkatze:** Einzäunung Anlage mit ausreichender Bodenfreiheit (mind. 15 cm) um die Durchlässigkeit für die Wildkatze zu gewährleisten.
 - **Schlingentier und Zaunweiche:** Vergrößerung der Tiere vor Beginn der Baumaßnahme und während ihrer jahreszeitlichen Aktivitätsphasen, Sicherung der Bereiche mittels replisierendem Bauzaun. Während der gesamten Bauphase Umsetzung von aufgefundenen Individuen aus den Baustellenbereichen in geeignete Lebensräume außerhalb.
Feldlerche: Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (also von Oktober bis Ende Februar), alternative Vergrünerungsmaßnahmen, einsetzen vor Beginn der Brutzeit.
Vermielungs-/Verminderungsmaßnahmen
 - **Wildkatze:** Einzäunung Anlage mit ausreichender Bodenfreiheit (mind. 15 cm) um die Durchlässigkeit für die Wildkatze zu gewährleisten.
 - **Luchs:** Einbau von je Teilfläche 2 Luchsklappen in die Umzäunung, um die Durchlässigkeit für die Wildkatze zu gewährleisten.
 - **Schlingentier und Zaunweiche:** Vergrößerung der Tiere vor Beginn der Baumaßnahme und während ihrer jahreszeitlichen Aktivitätsphasen, Sicherung der Bereiche mittels replisierendem Bauzaun. Während der gesamten Bauphase Umsetzung von aufgefundenen Individuen aus den Baustellenbereichen in geeignete Lebensräume außerhalb.
Feldlerche: Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (also von Oktober bis Ende Februar), alternative Vergrünerungsmaßnahmen, einsetzen vor Beginn der Brutzeit.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung der Feldlerche ist eine der drei Varianten möglich:
 - Lechenfester mit Blüh- und Brachsteinreifen, Umfang: 30 Lechenfester je 20 m² und 0,6 ha Blüh- und Brachsteinreifen.
 - Blühfläche oder Blühstreifen oder Ackerbrache, Gesamtumfang 1,5 ha, Mindestumfang eventueller Teilflächen 0,2 ha.
 - Erweiterte Saatfruchtbestand und Verzicht auf Dünger und PSM, Umfang 3 ha

Flächen außerhalb des Zaunes mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle Maßnahmen müssen mind. 100 m von Gehölzstücken oder anderen Vegetationsstrukturen entfernt sein. Es handelt sich jeweils um produktionsintensive Maßnahmen für die Dauer der Solarnutzung, die Einzelmaßnahmen-Flächen können variieren.
Flächen innerhalb der Einzäunung:
 Flächen außerhalb des Zaunes sind als extensive Wiesen mit Kräutern anzulegen und zu pflegen. Das Regiosatz ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf diesen Flächen mit einer Breite von 8 m bis 20 m sind zusätzlich Sträucher in differenzierten Gruppen aus Gehölzen der nächstbedeutenden Liste zu pflanzen und zu pflegen. Es sollen dabei keine gelbblühenden Hecken entstehen. Die Hecken sind ein- bis dreireihig zu pflanzen. Es dürfen auch Lücken bleiben, die den Einblick auf den Solarpark gewähren. Das Verhältnis von Hecke zu Wiese wird im Vorhaben- und Erschließungsplan näher geregelt. Die Obstbaumreihe entlang der Ballenstedter Straße ist auf Lücke zur bestehenden Straßenbaumreihe mind. 13 m hinter Straßenbegrenzung zu pflanzen. Entlang des nördlich begrenzenden Feldweges sind Obstbäume in einem Abstand von ca. 15 bis 25 m zu pflanzen.
Flächen innerhalb der Einzäunung:
 Flächen außerhalb des Zaunes sind als extensive Wiesen mit Kräutern anzulegen und zu pflegen. Das Regiosatz ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Auf diesen Flächen mit einer Breite von 8 m bis 20 m sind zusätzlich Sträucher in differenzierten Gruppen aus Gehölzen der nächstbedeutenden Liste zu pflanzen und zu pflegen. Es sollen dabei keine gelbblühenden Hecken entstehen. Die Hecken sind ein- bis dreireihig zu pflanzen. Es dürfen auch Lücken bleiben, die den Einblick auf den Solarpark gewähren. Das Verhältnis von Hecke zu Wiese wird im Vorhaben- und Erschließungsplan näher geregelt. Die Obstbaumreihe entlang der Ballenstedter Straße ist auf Lücke zur bestehenden Straßenbaumreihe mind. 13 m hinter Straßenbegrenzung zu pflanzen. Entlang des nördlich begrenzenden Feldweges sind Obstbäume in einem Abstand von ca. 15 bis 25 m zu pflanzen.
 Als Menge und Mindestpflanzgröße wird festgesetzt:
 - 2.500 Stück Sträucher: Str. 100/150 o.B.
 - 6 Stück Obstbäume: H 10 – 12 o.B.
 - 6 Stück Bäume: H 16 – 18 m.B.
 Soweit möglich ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden.

Pflanzenliste:

Hartweilgrün	Cornus sanguinea	5%	90 St.
Haselnuss	Corylus avellana (einzelst.)	1%	18 St.
Weißdorn, einfrüchtig	Crataegus monogyna (einzelst.)	1%	18 St.
Weißdorn, zweiflüchtig	Crataegus laevigata (einzelst.)	1%	18 St.
Borberlinde	Berberis vulgaris	7%	126 St.
Liguster	Ligustrum vulgare	20%	360 St.
Gemeine Heckenrösche	Lonicera xylosteum	18%	324 St.
Schlehe	Prunus spinosa	10%	180 St.
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	2%	36 St.
Hundrose	Rosa canina	18%	324 St.
Wienrose	Rosa rugosa	8%	144 St.
Korbweide	Salix viminalis	2%	36 St.
Sandorn	Hippophae rhamnoides	5%	90 St.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	2%	36 St.
Obstbaum	alte Sorten unterstehender Auswahl		62 St.
Baum	wie Bestand der Allee entlang der Ballenstedter Straße		

Apfelarten:

Finkenwälder Herbstprinz, Halberstädter Jungferapfel, Jakobseidel, Landsberger Renette, Weißer Kirsapfel, Güte Luisa, Winterbirne, Hauszwetschg, Schmalzwetsche

Flächen innerhalb der Einzäunung:

Flächen, welche nicht mit Nebenanlagen überbaut sind, sind als extensive Wiesenfläche mit autochthonem Saatgut anzulegen und zur Förderung eines artenreichen Vegetationsbestandes so zu pflegen, dass ein ruderalisierter Halbtrockenrasen entsteht. Es sind maximal zwei Schritte pro Jahr zugelassen, der erste jeweils nicht vor dem 15. Juli. Das Mähgut ist die ersten 5 Jahre zu entnehmen. Eine Schutzbeweidung ist anzustreben, jedoch nicht als Standard.

Flächen für die Landwirtschaft innerhalb der Einzäunung:

Eine trapezförmige Fläche ist für den Denkmalschutz zu Gunsten der Sichtachse von der Roseburg frei von Modulen zu halten. Diese Fläche und das Flurstück 175 sind als Fläche für die Landwirtschaft freizulassen. Auf diesen Flächen kann jede landwirtschaftliche Nutzung erfolgen. Sollten die Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion herausgenommen werden, sind sie als ein- oder mehrreihige Blühflächen anzulegen. Geeignete Kulturarten sind Blaue Lupine, Buchweizen, Inkarnat-Klee, Leinwand, Phacelia, Rapsblau, Stiel-Espenrette oder Serradelle. Es können aber auch Weidelkäse, Sonnenblumen oder andere geeignete Arten Anwendung finden.

6. Artenschutz

Vor Baubeginn ist mittels Detektoren die Betroffenheit von Fledermäusen zu untersuchen und ggf. mögliche Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Ebenso ist das Vorkommen der Haselnuss zu untersuchen und mögliche Vergrünerungsmaßnahmen einzuleiten. Zum Schutz der Amphibien im 50-m-Abstand zum Bickingsbach ist das Arbeiten dort nur von Mitte Oktober bis Ende Februar erlaubt.

7. Denkmalschutz

Die Sichtachse in Verlängerung der Wasserachse der Roseburg ist in einem abgestimmten Bereich frei von Modulen zu halten und als landwirtschaftliche Fläche zu belassen. Aus archäologischen Gründen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich und vor Baubeginn zu beantragen. Voraussetzung dafür ist eine vorzulegende Magnetometer-Prospektion durchzuführen, von deren Interpretation das weitere Vorgehen bestimmt wird.

8. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig über die bewachsene Bodenschicht zu versickern.

9. Wasserrechtlicher Erfordernisse

Im Vorhabengebiet verläuft ein unentwässertes Fließgewässer zum Bickingsbach. Eine Überbauung mit Zulaufanlagen oder der Quertung einer Versorgungsleitung bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung.

10. Brandschutz

Vor Errichtung der Anlage ist mit der örtlichen Feuerwehr ein Brandschutzkonzept nach DIN 14 095 abzustimmen. Alle Erfordernisse daraus sind zu berücksichtigen, bzw. umzusetzen, insbesondere ist die Verfügbarkeit von Löschwasser dabei zu klären.

11. Blendschutz

Blendungen durch die Photovoltaikmodule wurden in einem Gutachten untersucht. Bei Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen ist eine Blendung der Verkehrsteilnehmer der L 242, der Kleinfahrtwege und der Wohnbebauung über die gesetzlich zugelassenen Werte auszuschließen.

12. Schutz vorhandener Infrastruktur

Innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind eventuelle Leitungen unterschiedlicher Versorgungsflügel wahrzunehmen und die genaue Lage sind von den ausführenden Firmen zu prüfen und zu beachten. Die im Plan dargestellte Wasserleitung darf nicht ohne Genehmigung überbaut werden.

13. Monitoring

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 16.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.04.2023 hat in der Sitzung vom 29.09.2023 bis 29.09.2023 stattgefunden. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.08.2023 zur Stellungnahme bis 29.09.2023 aufgefordert. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentscheid des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.04.2023 hat in der Sitzung vom 29.09.2023 bis 29.09.2023 stattgefunden. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme bis aufgefordert. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom zur Stellungnahme bis aufgefordert. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Ballenstedt hat, nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen, am den Bebauungsplan i.d.F. vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses erfolgte mit Schreiben vom

Ausfertigung

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42 "Solarpark Rieder-Ballenstedt" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht und tritt somit in Kraft.

Hinweise

Bodendenkmalpflege (Archäologische Denkmale)
 Im Geltungsbereich sind Bodendenkmale wahrscheinlich. Es ist daher bei der Errichtung besonders darauf zu achten, ob Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu Tage treten. Solche Objekte genießen den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzueignenpflichtig 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 befehlen.
Bodenschutz
 Anfallende unbelastete Böden sind nach Möglichkeit am Standort wieder einzubauen. Kontaminationen und organische Aufschüttungen sind unverzüglich dem Landkreis zu melden.
Abfallbehandlung
 Die Hinweise des Abfallbehörden des Landkreises Harz aus der Stellungnahme vom 25.09.2023 zum Umgang mit Abfallstoffen sind bei Bauarbeiten zu berücksichtigen.



Stadt Ballenstedt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 "Solarpark Rieder-Ballenstedt"

einschließlich Grünordnung-, Vorhaben- und Erschließungsplan auf den Flurstücken 20/2, 21, 22, 26/2 32 (TF), 147 (TF), 148, 154, 155 und 160/1 (TF), 176 und 177 Flur 6, Gemarkung Rieder

Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen

Entwurf Fassung vom 02.04.2024



PLANVERFASSER:
STADT BALLENSTEDT
 Bauverwaltungs- und Ordnungsamt
 Rathausplatz 12
 06493 Ballenstedt

ATELIER BERNBURG
 AG Landschaftsarchitekten
 Buhmann/Rose/Ryll
 Friedrichstraße 17
 06406 Bernburg (SAALE)
 atelier.bernbuerg@online.de
 Tel. 03471 - 6288883