



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Barby 2, B-Plan Nr. 18“ mit Teil A den zeichnerischen Festsetzungen, Teil B der Planzeichenerklärung sowie Teil C den textlichen Festsetzungen ist zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan (Urteil VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.03.2017 – 8 S 47/12.

B Planzeichenerklärung

- B.1 Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 SO- Sonstiges Sondergebiet §11 Abs.2 BauNVO
 Zweckbestimmung: "Erneuerbare Energien / Photovoltaik"
- B.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
 GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,8
 Zaunlinie
- B.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- B.4 Wegerecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- B.5 Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- B.6 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**
 Fläche zur Anpflanzung einer Feldhecke
 Als Grünweg genutzte Fläche mit Entwicklungsfeld Grünland gem. Maßnahmenblatt M1
- B.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
 Umgrenzung von Maßnahmenflächen
- B.8 Informelle Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**
 Flurstücksgrenzen mit und ohne Abmarkung / Flurstücknummer
 Höhenangaben in m ü. NN
 Angabe von Bemaßungen in Metern

C Textliche Festsetzungen

- C.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 C.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO₁) (§11 Abs. 2 BauNVO)
 Es wird ein sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO₁) festgesetzt.
 In SO₁ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - freistehende fest aufgeständerte PV-Module aus z.B. poly-/mono Silizium,
 - Wechselrichterstationen, Transformatoren, Batteriespeicher und sonstige dienende Nebenanlagen,
 - sonstige Flächen (z.B. Wege, Zufahrten etc.).
 C.1.2 Art, Gestalt und Höhe von Einfriedungen
 Es sind gebrochene Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,50 Meter incl. Überstreichschutz gemessen von dem anstehenden Gelände zulässig. Als Überstreichschutz muss ein durchgängiger Bodenbelag mit einer Mindesthöhe von mindestens 10cm vorhanden sein. Die Zaunanlagen müssen sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden, dürfen jedoch auch außerhalb der Baugrenze gemäß (§23 Abs. 2 BauNVO) errichtet werden.
- C.2 Maß der baulichen Nutzung**
 C.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 Die Höhe der baulichen Anlagen in SO₁ wird wie folgt festgesetzt:
 H1: Der Abstand zwischen der Oberkante des anstehenden Geländes und Unterkante der Photovoltaik-Module beträgt mindestens 0,70m.
 H2: Die Gesamthöhe im Sinne einer Oberkante der baulichen Anlage über dem anstehenden Gelände, wird als Höchstmaß von 4,0m festgesetzt.
 H3: Die Gebäudehöhen für Nebenanlagen werden auf 5 m, über dem anstehenden Gelände festgesetzt.
 Als Oberkante Gebäude gilt die Oberkante des Firstes oder bei Flachdächern der Scheitelpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 Darüber hinaus sind punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten für Videoüberwachung, mit einer Höhe von maximal 8 Metern ab natürlicher Geländeoberfläche im Baubereich zulässig. Grundstätzlich sind fällige Abgrabungen oder Auffüllungen innerhalb des SO₁ nicht zulässig.
 C.2.2 Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 In SO₁ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Bauwerken und technischen Anlagen sowie die von den PV-Modulen in senkrechter Projektion überdeckten Flächen zu berücksichtigen. Die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO wird ausgeschlossen.
- C.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 C.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Fest aufgeständerte PV-Module mit einseitlicher jedoch nicht weiter bestimmter Azimut Ausrichtung, Betriebsgebäude ohne Aufenthaltsfunktion und nicht reflektierender Dachabdeckung, sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige unbefestigte Verkehrsflächen (z.B. Grünwege und Zufahrten bis zu einer Breite von 4 Metern und ohne zusätzliche Bodenauflage) oder Befestigung sowie Einfriedungen und Kernermsätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, müssen jedoch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes errichtet werden. Einfriedungen sind nur so hoch als Unternehmlichkeit für Kleinspazierer zulässig. Einfriedungen sind „gebrochen“ herzustellen, d.h. das Material kann aus einem Drahtgeflecht, Stabträger usw. bestehen. Einfriedungen in Form von Mauern oder sonstigen geschlossenen baulichen Anlagen sind unzulässig.
- C.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen**
 C.4.1 Versiegelbare Flächen
 Aus Gründen des Boden- und Biotopschutzes wird die versiegelbare Fläche (Teil- und Vollversiegelung) innerhalb der Flächen der Sonstigen Sondergebiete „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO₁) auf maximal 2 % der Baugrundstückfläche begrenzt.
 C.4.2 Entwicklung und Pflege der überprüfbareren Flächen
 Die Grundstücksflächen innerhalb der Flächen der Sonstigen Sondergebiete „Erneuerbare Energien / Photovoltaik“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO₁) sind außerhalb der versiegelbaren Flächen gem. Pkt. C.4.1 aus Gründen des Arten-, Biotop-, Boden- und Grundwasserschutzes als Versiegelungsland anzulegen, zu pflegen und als dauerhafte Vegetationsdecke zu erhalten. [Ausführung entsprechend Maßnahmenblatt M1 im Umweltbericht]
 C.4.3 Bepflanzungen (Maßnahmen zur Einbindung der Anlage in die Landschaft)
 Entlang der Einfriedung der SO₁ wurden Flächen durch das Planzeichen 13.2.1 PlanZV zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB festgesetzt, mit dem Ziel eine freischneisende Strauchhecke zu errichten. [Ausführung entsprechend Maßnahmenblatt M2 im Umweltbericht]
 C.4.4 AT CEF Erhalt der Habitatfunktion für Feldvögelarten im räumlichen Zusammenhang zum Vorhaben
 Auf den nicht mit Modulfeldern und zweckdienlichen Nebenanlagen überstellten Flächen sind aus Gründen des Artenschutzes Habitatoptimierungs- und erweiterungsmaßnahmen (CEF) wie folgt vorzunehmen:
 - Ausführung entsprechend Maßnahmenblatt M1 CEF im Umweltbericht
 C.4.5 Erhalt des gewachsenen Bodens / Niveaus
 Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten wo keine baulichen Anlagen errichtet werden und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Grundstätzlich sind keine Abgrabungen oder Auffüllungen innerhalb des SO₁ zulässig.
- C.5 Wegerecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 C.5.1 Keine Festsetzung notwendig, da über öffentlich gewidmete Wege erreichbar.
- C.6 Rück und Umbau (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
 C.6.1 Nutzungsdauer
 Die Nutzung der Freiflächenphotovoltaikanlage wird zunächst auf 30 Jahre befristet. Eine Verlängerung dieser Frist ist bei schriftlicher Zustimmung der Stadt Barby sowie der Genehmigungsbehörde zulässig. Der Beginn der Laufzeit erfolgt mit Einselebeginn der jeweiligen Anlage. Nach Abbau der Nutzung der Grundstücke zur Strom- bzw. Wärmeerzeugung durch eine Freiflächenphotovoltaikanlage ist die Anlage einschließlich aller Nebengebäude rückstandsfrei zurückzubauen. Als Nachfolgenutzung wird bereits jetzt eine Fläche für Landwirtschaft im konventionellen Ackerbau gemäß §9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.
 C.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 Die erforderlichen Maßnahmen für den Artenschutz werden gemäß §44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG festgesetzt. Die Flächen für den Artenschutz werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten SO Flächen zugeordnet und solange vorgehalten wie der Eingriff wirkt. (§ 15 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG).

D Hinweise

In Abbildung D der Planzeichnung soll auf wichtige Forderungen, Maßnahmen und vorliegende Rahmenbedingungen hingewiesen werden, deren Beachtung für die Realisierung der Planung erforderlich sind bzw. sein können. Obwohl diese Hinweise planungsrechtlich keine Rechtskraft entfalten, wurden sie aus Gründen der Transparenz in die Planzeichnung übernommen und werden im Zuge des weiteren Planverfahrens ggf. ergänzt.

D.1 Archäologische Bodenfunde

D.1.1 Gemäß Landes Denkmalschutzgesetz unterliegen eventuell zutage tretende Bodendenkmäler im weiteren Geltungsbereich des Bebauungsplanes der unverzüglichen Meldepflicht an das LfD oder die untere Denkmalschutzbehörde. Eventuelle Fundstellen sind abzusuchen und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen, bis sie durch Mitarbeiter des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie untersucht und geborgen worden sind.

D.2 Altlasten

D.2.1 Sollten sich bei der Vorhabenrealisierung Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) ergeben, so sind diese gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Unteren Bodenschutzbehörde des Landesamtes anzuzeigen. Die weitere Vorgehensweise ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

D.3 Natur und Artenschutz

D.3.1 Folgende schadenbegrenzenden Maßnahmen sind bei der Planumsetzung zu beachten:
 Sollen vor und während der Bauzeit des Vorhabens Artenschutz rechtliche Tatbestände festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde (UNB) unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen. Es ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen.
 D.3.2 V1 Bauzeitenregelung zur Vermeidung baubedingter Verluste von Vögeln:
 Ausführung entsprechend Maßnahmenblatt V1

D.4 Boden-/Wasserschutz

D.4.1 Bodenschutz
 Alle Bodenarbeiten im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen sind durch geeignete Verfahren und Arbeitstechniken sowie unter Berücksichtigung des Zeitpunktes so auszuführen, dass baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Versauerungen, Vermischung von Boden mit Fremdstoffen) und sonstige nachteilige Bodenveränderungen auf das unvermeidliche Maß begrenzt werden und das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nicht zu besorgen ist. Durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenbelastungen sind nach Baubeginn soweit wie möglich zu beseitigen.
 D.4.2 Oberflächenniederschlagswasser
 Das anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Das Versickern von Niederschlagswasser bzw. das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde.

D.5 Brandschutz

D.5.1 Die Feuerwehrafahrt und die Aufstell- und Bewegungsfähigkeit für die Feuerwehr sind ständig freizuhalten und müssen den Anforderungen der Landesabordnung entsprechen.
 Es ist eine Prozedur zur sinnvollen Trennung der PV-Anlage vom Netz zu benennen und eine Beschreibung der örtlichen Feuerwehr zu übergeben bzw. an geeigneter Stelle zu hinterlegen.

E Verfahrensvermerke

E.1 Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Barby 2, B-Plan Nr. 18“ in der Gemarkung Barby der Stadt Barby gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Ortschaftrat der Stadt Barby in der Sitzung vom 22.09.2022 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2022 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

E.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
 Der Termin der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am _____ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum von _____ bis _____ in Form einer öffentlichen Auslegung.

E.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung
 Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ unterrichtet worden und sind im Zeitraum von 31 Tagen ab Posteingang und somit bis zum _____ zur Aufklärung im Hinblick auf die Umverteilung aufgefordert worden (§2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

E.4 Offenlegung / Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung
 Der Ortschaftrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung am _____ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anträge von jedermann vorgebracht werden können, am _____ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

E.5 Förmliche Behördenbeteiligung
 Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme, innerhalb einer Frist von 31 Tagen ab Posteingang des Schreibens, aufgefordert.

E.6 Abwägung
 Der Ortschaftrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen am _____ gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen (Beschluss-Nr. _____). Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom _____ den Einwohnern mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

E.7 Satzungsbeschluss
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen mit Stand 19.05.2023 wurde vom Ortschaftrat am _____ als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. _____). Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts in der Fassung vom _____ wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

E.8 Planunterlage
 Bestätigung der Planunterlagen durch das zuständige Landesamt für Vermessung und Geoinformation in Magdeburg (Katastralamt)
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom _____ übereinstimmen.

Magdeburg, den _____

E.9 Bestätigung der Verfahrensvermerke
 Barby, den _____

E.10 Genehmigung
 Die Satzung wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom _____ zur Genehmigung vorgelegt. (§ 10 Abs. 2 BauGB). Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde mit der Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom _____ erteilt.

Barby, den _____

E.11 Bekanntmachung und Inkrafttreten
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Barby 2, B-Plan Nr. 18“ der Stadt Ebeleben ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt vom _____ am _____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Barby, den _____

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Barby 2, B-Plan Nr. 18“ Planzeichnung, Teil 1



Stadt Barby
 Landkreis Salzlandkreis



Vorhabenträger: SPB Barby GmbH & Co KG Lilienthalstraße 2 86415 Mering	Planverfasser: Unien Protec GmbH Lilienthalstraße 2 86415 Mering
---	---

Stand: Entwurf		
Bearbeitet: Stefan Milzarek	Maßstab: 1:1.400 A0 (841x1189 mm)	Stand: 19.05.2023