TEIL A: PLANZEICHNUNG (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan:

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
   - 1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
   - 1.2. Für das sonstige Sondergebiet ist die Zweckbestimmung im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO „Freiflächenphotovoltaik" festgesetzt.
   - 1.3. In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik" sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger (Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH) in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
   - 2.1. Eine geringfügige Überschreitung der in der Planzeichnung [TEIL A] festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,0 Meter ist auf maximal 20 Prozent der Baugrenzenlänge ausnahmsweise zulässig.

3. **Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
   - 3.1. Für die durch Eintrag in die Planzeichnung [TEIL A] festgesetzte private Grünfläche wird die Zweckbestimmung *Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* festgesetzt. Zulässig ist die in der Maßnahme M3 festgelegte Strauchhecke.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
   - 4.1. Im Rahmen der Baumaßnahme werden als Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
   - 4.1.1. Maßnahmen für den gesamten Geltungsbereich:
     - **VASB1** keine Fällung von Bäumen in der Zeit von Anfang März bis Ende September;
   - 4.1.2. standortbezogene Maßnahmen:
     - **M3** Innerhalb der in der Planzeichnung [TEIL A] mit M3 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Strauchhecke (Biotopcode: HTA) von mindestens 4,00 Meter Breite anzulegen;
     - **M4** Innerhalb der in der Planzeichnung [TEIL A] mit M4 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind insgesamt 4 Zauneidechsenhabitate mit einer Fläche von je 1 x 5 Metern aus Sandflächen mit Requisiten (Baumstubben, Schotter) anzulegen;

5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
   - 5.1. Die in der Planzeichnung [TEIL A] mit L gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

nur für den Vorhaben- und Erschließungsplan:

6. **Erschließung**
   - 6.1. Der Trafo ist auch außerhalb der per Eintrag in der Planzeichnung (TEIL A) festgesetzten Baugrenzen zulässig.
   - 6.2. Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt über das Flurstück 11/4 (Flur 2, Gemarkung Theißen).

HINWEISE

M5
Die Pappel ist nach ihrer Fällung auf Wochenstuben und Sommerquartiere der Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten entsprechende Nachweise erbracht werden, sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

M6
Im sonstigen Sondergebiet darf die Mahd der Flächen zwischen den Freiflächen-Photovoltaikmodulen nur zweimal im Jahr durchgeführt werden. Die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni eines Jahres und eine zweite Mahd bis spätestens 15. September eines Jahres.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die Nummerierung der Planzeichen erfolgt gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO Freiflächenphotovoltaik — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaik

2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,7 — 2.5. Grundflächenzahl 0,7 als Obergrenze

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

9. Grünflächen
   (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Private Grünflächen

13. 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

M3 — 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB) M3 - Bezeichnung Maßnahme

15. Sonstige Planzeichen

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Weitere Planzeichen

11/5 — Flurstücksnummer

91,4 m — Bemaßung (Längenangabe im Meter)

VERFAHRENSVERMERKE

1.
Der Stadtrat Zeitz hat in öffentlicher Sitzung am 04.06.2020 den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch „Photovoltaik Freiflächen-Anlage im Ortsteil Theißen von Zeitz" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zeitz Nr. 07/2020 vom 25.07.2020 bekannt gemacht worden.

Stadt Zeitz, __.__.____ Siegel Der Bürgermeister

2.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch „Photovoltaik Freiflächen-Anlage im Ortsteil Theißen von Zeitz" hat in der Zeit vom 09.11.2020 bis einschließlich zum 11.122020 während der Öffnungszeiten der Stadt Zeitz gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass sie unter www.zeitz.de sowie über das Internetportal des Landes Sachsen-Anhalt unter www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/gdi_in_kommunen.html im selben Zeitraum auch im Internet einzusehen waren, im Amtsblatt der Stadt Zeitz Nr. 10/2020 vom 31.10.2020 sowie am 31.10.2020 auf der Homepage der Stadt Zeitz bekannt gemacht worden.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 09.11.2020 über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.12.2020 aufgefordert worden.

Stadt Zeitz, __.__.____ Siegel Der Bürgermeister

3.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Zeitz, __.__.____ Siegel Der Bürgermeister

4.
Der Stadtrat Zeitz hat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen abschließend geprüft. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom __.__.____ mitgeteilt.

Stadt Zeitz, __.__.____ Siegel Der Bürgermeister

5.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch „Photovoltaik Freiflächen-Anlage im Ortsteil Theißen von Zeitz", bestehend aus der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den textlichen Festsetzungen, wurde am __.__.____ vom Stadtrat Zeitz als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Stadt Zeitz, __.__.____ Siegel Der Bürgermeister

6.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch „Photovoltaik Freiflächen-Anlage im Ortsteil Theißen von Zeitz" wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Zeitz, __.__.____ Siegel Der Bürgermeister

7.
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch „Photovoltaik Freiflächen-Anlage im Ortsteil Theißen von Zeitz" wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zeitz Nr. __/____ vom __.__.____ sowie am __.__.____ auf der Homepage der Stadt Zeitz bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Planung und zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB von jedermann eingesehen werden können und dass über deren Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Ebenso wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen der Verletzung von Vorschriften sowie die entsprechenden Rechtsfolgen hingewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 87 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch „Photovoltaik Freiflächen-Anlage im Ortsteil Theißen von Zeitz" ist durch die Bekanntmachung zur Rechtskraft geführt.

Stadt Zeitz, __.__.____ Siegel Der Bürgermeister

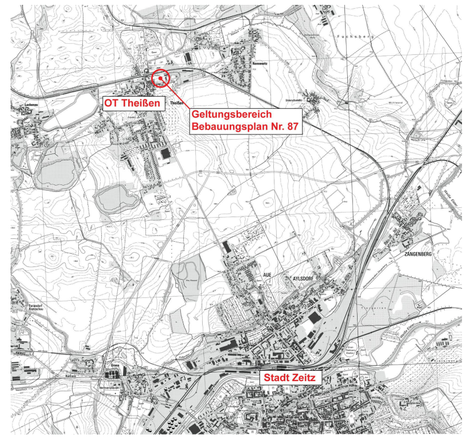
PRÄAMBEL

Auf Grundlage von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Zeitz vom __.__.____ folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 87 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „PV-Freiflächen-Anlage im Ortsteil Theißen von Zeitz", bestehend aus der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Maßstab 1:1.000

Teil B: Textliche Festsetzungen

Stadt Zeitz, __.__.____ Siegel Der Bürgermeister

Plangeber:	Stadt Zeitz
Bezeichnung:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 „PV-Freiflächen-Anlage im Ortsteil Theißen von Zeitz“ Verfahren nach § 13a BauGB
Planungsstand:	Satzung Beschlussvorlage zum 17.06.2021, Anlage 4
Maßstab Planzeichnung:	1 : 1.000 (im Originalformat DIN A2)
Geobasisdaten / Stand	©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18-42608-09-14
Übersichtsplan	

Bearbeitet:
WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel.: 03443 28 43 90
EMail: info@wenzel-drehmann-pem.de