

# **VORHABENBEZOGENER BEBAUNGSPLAN NR. 05 „SOLARPARK DRASCHWITZ“ GEMEINDE ELSTERAUE**

## **SATZUNG BESCHLUSSVORLAGE ZUM 26.05.2016**

### **TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN  
Architekten und Ingenieure

P\_E\_M GmbH  
Planungs-  
Entwicklungs-  
Management GmbH

Jüdenstraße 31  
06667 Weißenfels  
Tel. 034 43 - 28 43 90  
Fax 034 43 - 28 43 99

## PRÄAMBEL ZUR BEBAUUNGSPLANSATZUNG

Aufgrund des § 10 Abs. (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 [BGBl. I S. 1722], wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates Elsteraue vom 18.08.2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Solarpark Draschwitz“, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan [Teil A] sowie den textlichen Festsetzungen [Teil B] erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000

Teil B: Textliche Festsetzungen  
in gesonderter Ausfertigung

Elsteraue, 2016

Siegel

der Bürgermeister

## GRENZEN DES GELTUNGSBEREICHES

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Elsteraue umfasst folgende Flurstücke:

<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	
Draschwitz	2	16 / 2 teilweise	
Draschwitz	2	17 / 4	
Draschwitz	2	17 / 2	
Draschwitz	2	27 / 19	
Draschwitz	2	27 / 7	[Hauptflurstück]
Draschwitz	2	27 / 8	
Draschwitz	2	27 / 21	
Draschwitz	2	59	
Draschwitz	2	63	
Draschwitz	2	72 teilweise	[Wegeflurstück]
Draschwitz	2	74 teilweise	[Wegeflurstück]

In Ergänzung zur Planzeichnung sind folgende Festsetzungen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das Baugesetzbuch wird als BauGB abgekürzt. Die Baunutzungsverordnung wird als BauNVO abgekürzt. Photovoltaikanlagen werden als PVA abgekürzt.

Die Planzeichnung [Teil A] stellt den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

Im Vorgriff auf den Beschluss nach § 12 Abs. (1) BauGB erfolgt eine Benennung der Planzeichnung als vorhabenbezogener Bebauungsplan.

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Solarpark Draschwitz“ wird festgesetzt
- sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO]

#### **Zweckbestimmung**

- 1.2 Als Zweckbestimmung für das in der Planzeichnung [Teil A] festgesetzte sonstige Sondergebiet wird gemäß § 11 Abs. (2) BauNVO „Photovoltaikanlagen“ festgesetzt. Photovoltaikanlagen gelten als Anlagen, die gemäß § 11 Abs. (2) BauNVO der Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung in dem sonstigen Sondergebiet werden Photovoltaikanlagen als bauliche Hauptanlagen festgesetzt.

Zulässig sind zudem alle der Photovoltaiknutzung zu- oder untergeordneten Nebenanlagen.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 11 Abs. (2) BauNVO]

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen :
- a) der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO
  - b) der Höhe baulicher Anlagen als maximale Oberkante gemäß § 16 Abs. (2) Nr. 4 BauNVO

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. (2) BauNVO]

#### **Grundflächenzahl**

- 2.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet ist eine maximale Grundfläche gemäß Grundflächenzahl laut Planeintrag auf der Planzeichnung [Teil A] zulässig.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 19 Abs. (1) BauNVO]

- 2.3 Als Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. (2) BauNVO gilt die Fläche, die von baulichen Anlagen unter lotrechter Abtragung auf die Geländeoberfläche überdeckt wird.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 19 Abs. (2) BauNVO]

#### **Höhe baulicher Anlagen**

- 2.4 Für bauliche Anlagen in dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet gilt eine maximale Oberkante  $OK_{max}$  gemäß Planeintrag auf der Planzeichnung [Teil A] über dem Bezugspunkt.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 16 Abs. (2) Nr. 4 BauNVO]

- 2.5 Bauliche Anlagen in dem sonstigen Sondergebiet gemäß Zweckbestimmung der Festsetzung 1.2 müssen eine lichte Höhe von mindestens **50 cm** über der endnivillierten Oberkante Gelände gemäß Höhenbezugspunkt aufweisen.  
Das gilt nicht für Fundamente und Stützkonstruktionen.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 16 Abs. (2) Nr. 4 BauNVO]

- 2.6 Als in der Planzeichnung [Teil A] festzusetzender Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen [Höhenbezugspunkt] wird die Oberkante Straße des Höhenbezugspunktes festgesetzt, der an der Grenze der Flurstücke 74 [Flur 2, Gemarkung Draschwitz] und 187 / 74 [Flur 4, Gemarkung Draschwitz] liegt.  
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte derjenigen Seite der Photovoltaikanlage mit der kürzesten Entfernung zu dem Höhenbezugspunkt, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles des endnivillierten Geländes zu verändern.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 18 Abs. (1) BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. (3) BauGB]

### **3. Bauweise**

**§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB**  
**§ 22 Abs. (4) BauNVO**

- 3.1 In der Planzeichnung [Teil A] wird in dem sonstigen Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 9 Abs. (2) BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. (4) BauNVO]

#### **abweichende Bauweise**

- 3.2 In dem sonstigen Sondergebiet sind bauliche Anlagen gemäß Zweckbestimmung der Festsetzung 1.2 mit einer maximalen Länge zulässig, die sich aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergibt.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 22 Abs. (4) BauNVO]

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

**§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB**

- 4.1 In der Planzeichnung [Teil A] werden in dem sonstigen Sondergebiet Baugrenzen gemäß § 23 Abs. (3) BauNVO festgesetzt.  
Flächen außerhalb dieser Grenzen gelten nach Maßgabe der übrigen Festsetzungen als nicht überbaubare Flächen.

[Rechtsgrundlagen der Festsetzung § 23 Abs. (3) Satz 1 BauNVO und § 9 Abs. (1) Nr. 2a BauGB]

- 4.2 Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um 1,0 Meter ist auf maximal 20 Prozent der Baugrenzenlänge ausnahmsweise zulässig, wenn dafür eine Betriebsnotwendigkeit nachgewiesen werden kann.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 23 Abs. (3) Satz 2 BauNVO]

- 4.3 Die in der Planzeichnung [Teil A] festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 9 Abs. (3) Satz 1 BauGB]

## **5. Nebenanlagen**

### **§ 9 Abs. (1) Nr. 4 BauGB**

- 5.1 Ausnahmsweise sind in privaten Grünfläche Nr. 4 zwei Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 20 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie als Trafostation oder Wechselrichteranlage genutzt werden und außerhalb der Pflanzehaltsfläche PFE 4 liegen.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 14 Abs. (2) Satz 1 BauNVO]

- 5.2 Einfriedungen im Sinne von § 23 Abs. (5) Satz 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 23 Abs. (5) Satz 2 BauNVO]

## **6. Verkehrsflächen**

### **§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB**

- 6.1 Auf den Flurstücken 72, 74, 27/7, 63 und 59 [jeweils teilweise], Flur 2 der Gemarkung Draschwitz, wird gemäß Planeintrag eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Als besondere Zweckbestimmung gilt Erschließungsstraße sowie eine Befahrungsmöglichkeit. Als Begünstigte der Zweckbestimmung werden festgelegt:

1. Eigentümer oder Nutzer des festgesetzten sonstigen Sondergebietes und von diesen beauftragte Dritte
2. Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH [MIBRAG] oder von der MIBRAG beauftragte Firmen zur Überwachung der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Grundwassermessstelle 9395 / 73
3. Firmen zur Durchführung von Pflegemaßnahmen auf dem Flurstück 64 der Flur 2, Gemarkung Draschwitz

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB]

- 6.2 Unterhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die unterirdische Querung durch betriebsbedingte Anlagen (Kabel, Leitungen, etc.) zulässig.

## **7. Versorgungsflächen**

### **§ 9 Abs. (1) Nr. 12 BauGB**

- 7.1 Die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 9 Abs. (1) Nr. 12 BauGB]

## **8. Hauptversorgungsleitungen**

### **§ 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB**

- 8.1 Zu den in der Planzeichnung festgesetzten unterirdischen Hauptversorgungsleitungen für die Gasdruckleitungen gelten jeweils beidseitig der Leitungslängsachse Schutzstreifenbreiten von 2,0 Meter. Der Schutzstreifen ist von Bebauung und neuer Versiegelung freizuhalten.

Bei Annäherung an den Schutzstreifen ist der genaue Verlauf der Gasdruckleitungen durch die bauausführende Firma im Schachtscheinverfahren bei dem Eigentümer der Gasdruckleitungen zu erkundigen.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB]

- 8.2 Zu den in der Planzeichnung festgesetzten unterirdischen Hauptversorgungsleitungen für die Wasserleitungen der Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH [Midewa] gelten jeweils beidseitig der Leitungslängsachse Schutzstreifenbreiten von 2,0 Meter. Innerhalb des Schutzstreifens gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- keine Errichtung betriebsfremder Bauwerke
- Freihaltung von Pflanzenbewuchs, der die Sicherheit und Wartung der Rohrleitung beeinträchtigt
- keine neue Versiegelung der Flächen innerhalb des Schutzstreifens
- das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- Veränderungen der Geländeoberflächen in den Schutzstreifen sind nur unter Zustimmung der Midewa zulässig.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 9 Abs. (1) Nr. 13 BauGB]

## 9. Grünflächen § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB

- 9.1 Die Festsetzung privater Grünflächen erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB]

- 9.2 Für die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen gelten folgende Nutzungszwecke und Zuordnungen:

private Grünfläche 1	• naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche PFE 1	Eigentümer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5
private Grünfläche 2	• naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche PFE 2	Eigentümer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5
private Grünfläche 3	• naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche PFE 3	Eigentümer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5
private Grünfläche 4	• naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche PFE 4	Eigentümer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5
private Grünfläche 5	• naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche PFE 5	Eigentümer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5
private Grünfläche 6	• naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche PFG 1	Eigentümer im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5

## 10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB

- 10.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Solarpark Draschwitz“ begründet im Vollzug der Vorhaben in dem sonstigen Sondergebiet Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die gemäß § 1a Abs. (3) Satz 1 BauGB auszugleichen sind.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 1a Abs. (3) Satz 1 BauGB]

### **Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in dem sonstigen Sondergebiet**

- 10.2 Bei Eingriffen in dem sonstigen Sondergebiet gemäß § 1a Abs. (3) BauGB sind die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen vollständig durchzuführen und auf Dauer zu sichern.
- 10.3 Die in den textlichen Festsetzungen Nr. 13.1 bis 13.5 geregelten Ausgleichsmaßnahmen als Pflanzenerhaltungsflächen sind nach Eintritt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vollständig zu vollziehen.

[Rechtsgrundlage aller Festsetzungen zum Ausgleich § 1a Abs. (3) Satz 2 und Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB]

- 10.4 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten Sondergebietes [bestehend aus Baufeld 1 und Baufeld 2] ist eine Ruderalflur ein- bis zweijähriger Arten [Biotopcode URB gemäß Bewertungsmodell Sachsen- Anhalt] auf den nicht bereits versiegelten Flächen zu entwickeln.
- 10.5 In den Flächen, die zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Grenze des sonstigen Sondergebietes liegen, ist eine Ruderalflur ein- bis zweijähriger Arten [Biotopcode URB gemäß Bewertungsmodell Sachsen- Anhalt] zu entwickeln.

## **11. Abgrabungen und Aufschüttungen**

- 11.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind im gesamten festgesetzten sonstigen Sondergebiet zulässig, wenn Sie dem Nutzungszweck der jeweiligen Flächenfestsetzung zu- und untergeordnet sind und der Nivillierung der natürlichen Geländeoberfläche dienen.

## **12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB**

- 12.1 Gemäß Planeintrag auf der Planzeichnung [Teil A] wird das unterirdische **Leitungsrecht Nr. 1** festgesetzt.  
Im Bereich des unterirdischen Leitungsrechtes Nr. 1 werden folgende Begünstigte festgelegt:
1. Das unterirdische Leitungsrecht Nr. 1 umfasst das Recht, eine unterirdische Stromleitung als Mittelspannungsleitung zu verlegen. Begünstigter des unterirdischen Leitungsrechtes Nr. 1 ist das zuständige regionale Energieversorgungsunternehmen [EVU].
  2. Das unterirdische Leitungsrecht Nr. 1 sichert außerdem den Bestand der Mitnetz- Gasleitung M 100 PE 1998. Begünstigte des Leitungsrechtes ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH [Mitnetz] oder Rechtsnachfolger.
  3. Das unterirdische Leitungsrecht Nr. 1 sichert außerdem den Bestand der Wasserleitung HW 300 AZ. Begünstigte des Leitungsrechtes ist die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland GmbH [Midewa] oder Rechtsnachfolger.
- 12.2 Gemäß Planeintrag auf der Planzeichnung [Teil A] wird auf drei Teilflächen das oberirdische **Fahrrecht Nr. 2** festgesetzt.  
Das oberirdische Fahrrecht Nr. 2 umfasst das Recht, die betreffende Fläche als Zufahrt zu den an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücken zu nutzen. Das Fahrrecht gilt für Fahrzeuge mit einer maximalen Breite gemäß dem festgesetzten Fahrrecht, die für die Nutzung der angrenzenden Grundstücke benötigt werden.  
Begünstigte des oberirdischen Fahrrechtes Nr. 2 sind Eigentümer oder Nutzer der angrenzenden Grundstücke.

- 12.3 Gemäß Planeintrag auf der Planzeichnung [Teil A] wird das oberirdische **Fahrrecht Nr. 3** festgesetzt.  
Das oberirdische Fahrrecht Nr. 3 entspricht der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und umfasst das Recht, die betreffende Fläche zu befahren.  
Als Begünstigte des oberirdischen Fahrrechtes Nr. 3 werden festgelegt:
1. Eigentümer oder Nutzer des festgesetzten sonstigen Sondergebietes
  2. Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH [MIBRAG] zur Überwachung der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Grundwassermessstelle 9395 / 73
  3. Firmen zur Durchführung von Pflegemaßnahmen auf dem Flurstück 64 der Flur 2, Gemarkung Draschwitz
  4. Eigentümer oder Nutzer der angrenzenden Grundstücke.
- 12.4 Gemäß Planeintrag auf der Planzeichnung [Teil A] wird das unterirdische **Leitungsrecht Nr. 4** festgesetzt.  
Das unterirdische Leitungsrecht Nr. 4 sichert den Bestand der Mitnetz- Gasleitung TN 510.01.  
Begünstigte des Leitungsrechtes ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Gas mbH [Mitnetz] oder Rechtsnachfolger.
- [Rechtsgrundlage der Festsetzungen § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB]
- 12.5 Gemäß Planeintrag auf der Planzeichnung [Teil A] wird das unterirdische **Leitungsrecht Nr. 5** festgesetzt.  
Das unterirdische Leitungsrecht Nr. 5 sichert den Bestand der Wasserleitung 50 x 4,6 PE HD auf den Flurstücken 27 / 8 und 27 / 7, jeweils Flur 2 in der Gemarkung Draschwitz.  
Begünstigte des Leitungsrechtes ist die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland GmbH [Midewa] oder Rechtsnachfolger.
- [Rechtsgrundlage der Festsetzungen § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB]
- 12.6 Gemäß Planeintrag auf der Planzeichnung [Teil A] wird das oberirdische **Leitungsrecht Nr. 6** festgesetzt.  
Das oberirdische Leitungsrecht Nr. 6 sichert den Bestand der Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom GmbH. Begünstigte des Leitungsrechtes ist die Deutsche Telekom GmbH oder Rechtsnachfolger.
- [Rechtsgrundlage der Festsetzungen § 9 Abs. (1) Nr. 21 BauGB]
- 12.7 Gemäß Planeintrag auf der Planzeichnung [Teil A] wird auf drei Teilflächen das oberirdische **Fahrrecht Nr. 7** festgesetzt.  
Das oberirdische Fahrrecht Nr. 2 umfasst das Recht, die betreffende Fläche als Zufahrt zu den an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücken zu nutzen. Das Fahrrecht gilt für Fahrzeuge mit einer maximalen Breite gemäß dem festgesetzten Fahrrecht, die für die Nutzung der angrenzenden Grundstücke benötigt werden.  
Begünstigte des oberirdischen Fahrrechtes Nr. 2 sind Eigentümer oder Nutzer der angrenzenden Grundstücke.
- 12.8 Die Querung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch unterirdische betriebsbedingte Anlagen (Kabel, Leitungen, etc.) ist zulässig.



### 13. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

- 13.1 In der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzerhaltungsfläche] **PFE 1** sind Maßnahmen zur Veränderung der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen Biotopstrukturen einer Baumgruppe [Signatur HEC gemäß Bewertungsmodell Sachsen- Anhalt] unzulässig.  
Die natürliche Weiterentwicklung der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen Biotopstrukturen ist zuzulassen.  
Eine Fällung von vorhandenen Pappelbäumen [*Populus spec.*] in der Pflanzerhaltungsfläche PFE 1 ist ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Pappelbäume erkennbare Schadensbilder aufweisen.
- 13.2 In der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzerhaltungsfläche] **PFE 2** sind Maßnahmen zur Veränderung der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen Biotopstrukturen einer Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten [Signatur HHA gemäß Bewertungsmodell Sachsen- Anhalt] unzulässig.  
Die natürliche Weiterentwicklung der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen Biotopstrukturen ist zuzulassen.  
Eine Fällung von Bäumen in der Pflanzerhaltungsfläche PFE 2 ist ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Bäume eine Stammhöhe von 1,5 Meter überschreiten.
- 13.3 In der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzerhaltungsfläche] **PFE 3** sind Maßnahmen zur Veränderung der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen Biotopstrukturen einer Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten [Signatur HHA gemäß Bewertungsmodell Sachsen- Anhalt] unzulässig.  
Die natürliche Weiterentwicklung der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen Biotopstrukturen ist zuzulassen.  
Eine Fällung von Bäumen in der Pflanzerhaltungsfläche PFE 3 ist ausnahmsweise zulässig, wenn die betreffenden Bäume eine Stammhöhe von 1,5 Meter überschreiten.
- 13.4 In der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzerhaltungsfläche] **PFE 4** sind Maßnahmen zur Veränderung der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen Biotopstrukturen [Laubholz] unzulässig.  
Die natürliche Weiterentwicklung der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen Biotopstrukturen ist zuzulassen.
- 13.5 In der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzerhaltungsfläche] **PFE 5** sind Maßnahmen zur Veränderung der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen Biotopstrukturen unzulässig.  
Die natürliche Weiterentwicklung der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen Biotopstrukturen ist zuzulassen.
- 13.6 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [Pflanzgebotsfläche] **PFG 1** ist aus der ruderalen, mesophilen Grünlandbrache [Signatur GMX gemäß Bewertungsmodell Sachsen- Anhalt] durch zweimalige Mahd pro Kalenderjahr ein mesophiles Grünland [Signatur GMA gemäß Bewertungsmodell Sachsen- Anhalt] zu entwickeln.  
Das mesophile Grünland ist nach Herstellung auf Dauer zu erhalten.  
In den Randbereichen der Grünfläche 6 PFG 1 sind Schotterflächen zulässig.

Die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandenen Sträucher in der Pflanzgebotsfläche PFG 1 sind auf Dauer zu erhalten.

[Rechtsgrundlage der Festsetzungen § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB]

## **14. Kennzeichnungen**

### **§ 9 Abs. (5) BauGB**

- 14.1 Die Fläche der ehemaligen Chemiefabrik Draschwitz sowie das angrenzende Umfeld sind gemäß § 11 Bundesbodenschutzgesetz [BBodSchG] in Verbindung mit § 9 BodSchAG LSA als Altstandort mit Altlastverdacht und schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. (3) BBodSchG unter der Katasternummer 00020 im Fachinformationssystem Bodenschutz registriert.

Das Flurstück 27/7 in der Flur 2, Gemarkung Draschwitz wird als ehemalige Hauptbetriebsfläche aufgrund des Altlastverdachts und der schädlichen Bodenveränderungen durch den historischen Altbergbau im Planteil [Teil A] als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Die Bestimmungen des BBodSchG sind zu beachten.

[Rechtsgrundlage der Kennzeichnung § 9 Abs. (5) Nr. 3 BauGB]

## **15. nachrichtliche Übernahmen**

### **§ 9 Abs. (6) BauGB**

- 15.1 Auf den Flurstücken 27/7 [teilweise] und 27/8 der Flur 2, Gemarkung Draschwitz, besteht ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]. Die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten.

[Rechtsgrundlage der nachrichtlichen Übernahme § 9 Abs. (6) BauGB]

- 15.2 Auf dem Flurstück 59 der Gemarkung Draschwitz, Flur 2 befindet sich eine Grundwassermessstelle in Rechtsträgerschaft der Mitteldeutschen Braunkohlengesellschaft mbH [MIBRAG] mit der Nummer 9395 / 73. Die Grundwassermessstelle ist zu erhalten.

## **16. Hinweise**

- 16.1 Es wird auf folgende notwendigen Maßnahmen und Vorkehrungen vor schädlichen Umweltwirkungen und Umweltauswirkungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 hingewiesen:

- Beräumung und Entsorgung aller auf der ehemaligen Betriebsfläche abgelagerten gefährlichen Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes
- Abklärung der Gefahren für die Schutzgüter und die beabsichtigte Bebauung durch den Altlastenverdacht, der schädlichen Bodenveränderungen des Altbergbaus, der Geländeinstabilitäten
- Umsetzung des sich daraus ergebenden bodenschutzrechtlich begründeten Handlungsbedarf

- 16.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Solarpark Draschwitz“ wurde Altbergbau betrieben. Namentlich sind die Braunkohlengruben Pauline und Ellen bekannt. Es bestehen Schächte und Tagesbrüche.

In der Kennzeichnung Nr. 13.1 wird das Flurstück 27/7 in der Flur 2, Gemarkung Draschwitz als Fläche gekennzeichnet, unter welcher der Bergbau umging.

Bei der Entwicklung von Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 ist auf geeignete Art und Weise auf die schädliche Bodenveränderung infolge des Altbergbaus zu reagieren.

- 16.3 Die Baufeldberäumung (Gehölzentfernung) hat in der Zeit zwischen Dezember und März zu erfolgen.
- 16.4 Das Roden von Stubben sowie die Baufeldberäumung (Bodenabtrag, Beseitigung von Erd- und Schuttmassen) sind im August durchzuführen.
- 16.5 Es ist eine Anlage von Schotterflächen auf dem innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Grünlandflächen 1 und 6 in den Randbereichen sowie zwischen den Solarmodulen vorzunehmen.
- 16.6 Für die Kompensation des verbleibenden Eingriffs nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Festsetzungen 10.2 bis 10.5 sind gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt in der geltenden Fassung weitere Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Die notwendigen Ersatzmaßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht definiert. Bis zum Satzungsabschluss sind entsprechende Flächen zu genieren und die nötigen Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahme(n) ist in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. (1) Nr. 2 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der zuständigen Naturschutzbehörde zu regeln.

[Rechtsgrundlage der Festsetzung § 1a Abs. (3) Satz 4 BauGB]

Elsteraue, 18.08.2016

Siegel

der Bürgermeister