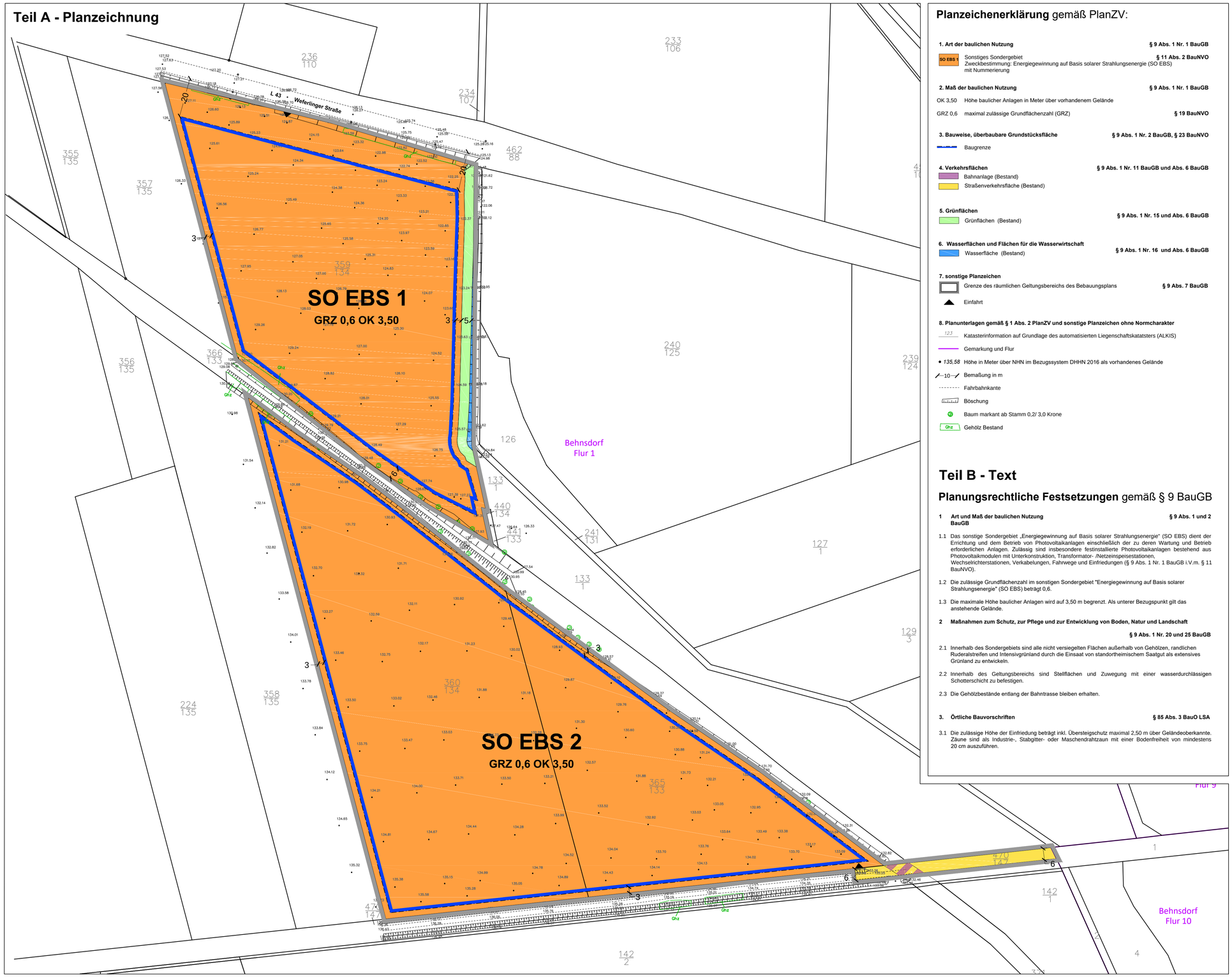
Teil A - Planzeichnung



Planzeichenerklärung gemäß PlanZV:

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

SO EBS 1 — Sonstiges Sondergebiet **§ 11 Abs. 2 BauNVO**
Zweckbestimmung: Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie (SO EBS) mit Nummerierung

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

OK 3,50 Höhe baulicher Anlagen in Meter über vorhandenem Gelände

GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) **§ 19 BauNVO**

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO**

Baugrenze

4. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB**

Bahnanlage (Bestand)
Straßenverkehrsfläche (Bestand)

5. Grünflächen

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

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Wasserfläche (Bestand) **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **§ 9 Abs. 7 BauGB**
Einfahrt

8. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

123 Katasterinformation auf Grundlage des automatisierten Liegenschaftskatatsters (ALKIS)
Gemarkung und Flur
• 135,58 Höhe in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016 als vorhandenes Gelände
10 Bemaßung in m
Fahrbahnkante
Böschung
Baum markant ab Stamm 0,2/ 3,0 Krone
Ghz Gehölz Bestand

Teil B - Text

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1 Art und Maß der baulichen Nutzung BauGB **§ 9 Abs. 1 und 2**

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie" (SO EBS) dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaikanlagen einschließlich der zu deren Wartung und Betrieb erforderlichen Anlagen. Zulässig sind insbesondere festinstallierte Photovoltaikanlagen bestehend aus Photovoltaikmodulen mit Unterkonstruktion, Transformator- /Netzeinspeisestationen, Wechselrichterstationen, Verkabelungen, Fahrwege und Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).

1.2 Die zulässige Grundflächenzahl im sonstigen Sondergebiet "Energiegewinnung auf Basis solarer Strahlungsenergie" (SO EBS) beträgt 0,6.

1.3 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 3,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

2.1 Innerhalb des Sondergebiets sind alle nicht versiegelten Flächen außerhalb von Gehölzen, randlichen Ruderalstreifen und Intensivgrünland durch die Einsaat von standortheimischem Saatgut als extensives Grünland zu entwickeln.

2.2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Stellflächen und Zuwegung mit einer wasserdurchlässigen Schotterschicht zu befestigen.

2.3 Die Gehölzbestände entlang der Bahntrasse bleiben erhalten.

3. Örtliche Bauvorschriften **§ 85 Abs. 3 BauO LSA**

3.1 Die zulässige Höhe der Einfriedung beträgt inkl. Übersteigschutz maximal 2,50 m über Geländeoberkante. Zäune sind als Industrie-, Stabgitter- oder Maschendrahtzaun mit einer Bodenfreiheit von mindestens 20 cm auszuführen.

Verfahrensvermerke

1. **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 31.07.2022 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.**

   Haldensleben, den .....

   Siegel

   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. **Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Behnsdorf" wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2022 beschlossen. Die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung erfolgte am 20.01.2023 ortsüblich gemäß Hauptsatzung.**

   Flechtingen, den 26.02.2024 **L. S.** **gez. M. Buttgereit Gemeindebürgermeister**

3. **Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch Offenlage vom 06.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 sowie durch Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Anschreiben vom 26.01.2023 zum Vorentwurf vom Dezember 2022.**

   Flechtingen, den 26.02.2024 **L. S.** **gez. M. Buttgereit Gemeindebürgermeister**

4. **Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Behnsdorf" vom Juni 2023 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.06.2023 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte ortsüblich gemäß Hauptsatzung am 07.07.2023.**

   Flechtingen, den 26.02.2024 **L. S.** **gez. M. Buttgereit Gemeindebürgermeister**

5. **Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf erfolgte durch Offenlage vom 24.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023 sowie durch Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Anschreiben vom 13.07.2023 zum Entwurf vom Juni 2023.**

   Flechtingen, den 26.02.2024 **L. S.** **gez. M. Buttgereit Gemeindebürgermeister**

6. **Die Abwägung im Sinne des § 1 (7) BauGB zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 2, 3 und 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde am 22.02.2024 vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen beschlossen mit der Abwägungsliste als Bestandteil des Beschlusses. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Behnsdorf", bestehend aus Planzeichnung -Teil A- und Text -Teil B-, wurde am 22.02.2024 vom Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Behnsdorf" wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.02.2024 gebilligt.**

   Flechtingen, den 26.02.2024 **L. S.** **gez. M. Buttgereit Gemeindebürgermeister**

7. **Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Solarpark Behnsdorf", bestehend aus Planzeichnung -Teil A- und Text -Teil B-, wird auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 BauGB und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen Anhalt (KVG LSA) nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der Gemeinde Flechtingen vom 22.02.2024 hiermit ausgefertigt.**

   Flechtingen, den 22.07.2024 **L. S.** **gez. M. Buttgereit Gemeindebürgermeister**

8. **Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind gemäß Hauptsatzzung ortsüblich am 07.08.2024 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.08.2024 in Kraft getreten.**

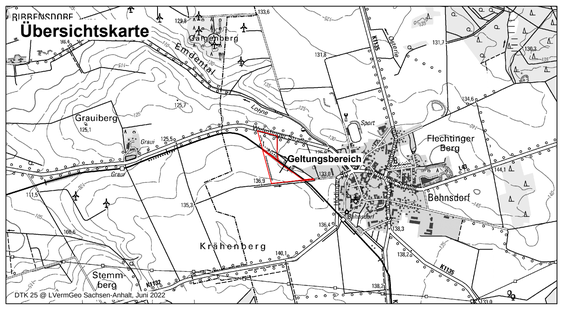
   Flechtingen, den 28.10.2024 **L. S.** **gez. M. Buttgereit Gemeindebürgermeister**

9. **Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwegungsvorganges sind innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung nicht geltend gemacht worden. Die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß § 215 BauBG ist somit abgelaufen.**

   Flechtingen, ...

   Siegel

   Gemeindebürgermeister



Hinweise

1. **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (für die Feldlerche)**

   Außerhalb des Geltungsbereich werden in der Gemarkung Behnsdorf, Flur 4, Flurstück 162/44 jährlich auf der Ackerfläche zwei 30m x 30m große Brachflächen angelegt, die von jeglicher Bewirtschaftung ausgenommen sind und lediglich im Herbst (ab September) gepflügt, gegrubbert oder geeggt werden. Die Lage kann jährlich variiert werden. Zu Wegen ist ein Abstand von mindestens 25 m, zu Gehölzstrukturen und Strommasten im Süden des Flurstücks mindestens 50 m einzuhalten.

   Unter der Voraussetzung, dass sich im Solarpark erfolgreich Bodenbrüter ansiedeln, kann die externe CEF-Maßnahme gegebenenfalls beendet werden. Die Beurteilung der Attraktivität des Solarparks für Bodenbrüter (Annahme als Brutrevier) erfolgt auf Basis eines Monitorings nach 2-3 Jahren.

2. **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

2.1 Die Mahd des extensiven Grünlands ist nicht vor dem 15. Juni eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Alternativ kann eine extensive Beweidung mit Schafen durchgeführt werden.

2.2 Die Bautätigkeit sollte außerhalb der Brutzeit (September bis Mitte März) begonnen werden, so dass keine Brutvögel auf der Fläche sind bzw. sich dort auch nicht ansiedeln (Vergrämung durch Bautätigkeit). Alternativ oder bei länger als zweiwöchigen Baupausen können spätestens im Februar Flatterbänder auf der Fläche als Vergrämungsmaßnahme ausgebracht werden, so dass auch während der Brutzeit Brutvorkommen ausgeschlossen sind.

2.3 Für die Gehölzbestände entlang der Bahntrasse sind Pflegeschnitte außerhalb der Brutzeit (1.10.-29.2.) zulässig und fachgerecht durchzuführen.

Plangrundlage

Auszug aus dem Liegenschaftskataster (ALKIS) @ LVermGeo Sachsen-Anhalt, August 2022
Bestandsplan Ingenieur- und Vermessungsbüro Dipl.-Ing Udo-Heinrich Wenck (13.07.2022)

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 dargestellt und umfasst die Flurstücke 359/134, 360/134, 365/133 und 470/147 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Behnsdorf auf einer Fläche von rund 5,8 ha.

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m

Rechtsgrundlagen (Stand 23.10.2023)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) - in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Hauptsatzung der Gemeinde Flechtingen - in der Fassung des Beschlusses vom 01. Juli 2019 der Bekanntmachung vom 07. August 2019

Gemeinde Flechtingen
vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Behnsdorf"

Satzungsbeschluss Dez 2023

Planaufstellende Kommune:
Gemeinde Flechtingen
Lindenplatz 11
39345 Flechtingen

Abschrift der Urschrift

Planverfasser:
Planungsbüro Petrick
GmbH & Co. KG

Hebbelstr. 38, 14469 Potsdam
Tel.: 0331/6205410
info@planungsbuero-petrick.de

N