



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- vorhandene Gebäude
- vorhandene, zum Abriß vorgesehene Gebäude
- Flurstück
- Flurstücksnummer
- Bemaßung
- Tor
- Zufahrt
- Zaun
- Solarmodul
- Transformator

Textteil B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN VORHABEN- UND ERSCHIEßUNGSPLAN

1. Das Vorhaben

- Die maximale Höhe der Photovoltaikanlagen und der Nebenanlagen wird auf 3,50 m festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die vorhandene Geländehöhe im Plangebiet, oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- Die Photovoltaikanlage ist so zu errichten, dass der Mindestabstand zwischen der natürlichen Bodenoberkante und der unteren Unterkante der Module 0,80 m nicht unterschritten wird.
- Die PV-Module sind auf eine Tischkonstruktion in einem Winkel von 15° bis 20° zu errichten.
- Die Aufstellbereiche der Solarmodule werden aus Gründen der Sicherheit vor unbefugtem Betreten, zur Vermeidung von Unfällen durch Stromschlag sowie aus Gründen des Versicherungsschutzes mit einer Zaunanlage aus Stabgittermatten mit einer maximalen Höhe von 2,30 m inklusive aufmontierten Übersteigenschutz und notwendigen Toren umzäunt. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von 10 cm bis 15 cm zwischen der Unterkante Zaun und der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.
- Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Erschließung

- Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt während der Abbruchphase der vorhandenen Bebauung und Befestigung über die öffentliche Kreisstraße 1330 im Osten.
- Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt während der Aufbau- und Betriebsphase sowie der Abbauphase der PV-Anlage über die öffentliche Erschließungsstraße „An der neuen Siedlung“ im Südosten.
- Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen ca. 5,00 m breiten Weg mit Anschluss an die öffentliche Erschließungsstraße „An der neuen Siedlung“ im Südosten. Die Erschließung erfolgt für Servicefahrzeuge und dient gleichzeitig als Aufstellfläche für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge im Notfall.

3. Versorgungsanlagen und Leitungen

- Trinkwasserversorgung
Eine Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
- Schmutzwasserentsorgung
Eine Schmutzwasserentsorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
- Niederschlagswasserentsorgung
Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereiches durch Versickerung entsorgt.
- Löschwasserversorgung
Die Stadt Aschersleben ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen – Anhalt für den abzuwendenden Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Gebiet zuständig und hat für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet, so auch im Ortsteil Freckleben der Stadt Aschersleben, zu sorgen. Die Verantwortung für die Bereitstellung ausreichender Löschmittel überträgt die Stadt Aschersleben an den Vorhabenträger.

Im Falle eines Brandes erfolgt ein kontrolliertes Abbrennen der Freiflächenanlage und kein Einsatz von Löschwasser. Für den Brandfall im Trifo oder der Übergabestation hält der Vorhabenträger auf der Vorhabenfläche 3 Stück mobile Pulver-/Schaumlöcher auf mobilen Gestellen vor oder andere Löschtypen nach Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Salzlandkreises vor. Der Vorhabenträger verpflichtet sich alle nachstehenden Anforderungen des Brandschutzes zu erfüllen.

- Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen/ Einlässe) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.
- Für das Wartungspersonal ist eine Betriebsanweisung / Brandschutzordnung zu erstellen.
- Für das Vorhaben ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 (Textteil u. a. mit Ansprechpartner im Gefahrenfall, Übersichtsplan mit Kennzeichnung der FW-Zufahrt, der Wechsellichter, Schaltstellen (Freischaltenelemente, Feuerweherschalter und Trafostationen usw.) zu erstellen.
- Die örtliche Feuerwehr wird nach Inbetriebnahme der PV-Anlage in die Örtlichkeiten und die Anlagentechnik eingewiesen.
- Brand- und Störfallrisiken werden durch fachgerechte Installation, einschließlich Blitz- und Überspannungsschutzsystemen, und Inbetriebnahme der PV-Anlage sowie regelmäßige Wartung minimiert.
- Um der Feuerwehr einen gefahrlosen Einsatz zu ermöglichen, sind technische Lösungen, wie z.B. der Einbau von DC-Freischaltern, umzusetzen. Dadurch ist die Möglichkeit zu schaffen, bei Bedarf die Stromerzeugung sektorenweise abzuschalten.
- Das Objekt ist mit entsprechenden Hinweisschildern auszurüsten, insbesondere Hinweise auf die elektrische Anlage sowie die Kennzeichnung der Schaltstellen.
- Das Objekt ist gegen unbefugtes Betreten zu sichern und als Gefahrenanlage zu kennzeichnen.
- Des Weiteren sind die technischen Normen sowie die Schriften „Brandschutzgerechte Planung, Errichtung und Instandhaltung von PV-Anlagen“ und „Photovoltaikanlagen, technischer Leitfaden“ zu beachten.
- Neben der Zufahrt über die öffentliche Straße „An der neuen Siedlung“ wird im Westen eine weitere Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr über die vorhandene befestigte Fläche und ein weiteres Tor geschaffen. Mit dem Privateigentümer wird der Vorhabenträger einen Gestattungsvertrag abschließen.
- Elektroenergieversorgung
Eine Elektroenergieversorgung von außen ist nicht notwendig, da das Vorhaben selber Strom produziert.
- Straßenbeleuchtung
Eine Straßenbeleuchtung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
- Gasversorgung
Eine Gasversorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
- Fernmeldeversorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Telekom gesichert. Die Ortslage Freckleben ist bedarfsgerecht mit telekommunikationstechnischen Anlagen versorgt.
- Wärmeversorgung
Eine Wärmeversorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.
- Abfallentsorgung
Eine Abfallentsorgung ist für das Vorhaben nicht notwendig.

4. Belange des Natur- und Umweltschutzes

- Die Belange des Natur- und Umweltschutzes sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Sondergebiet – PV-Anlage An der neuen Siedlung“ in der Planzeichnung, in der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausführlich dokumentiert, bilanziert und festgesetzt.

Artenschutz – Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (VASB) im Plangebiet
(Quelle: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bauvorhaben Errichtung einer Photovoltaik-Anlage bei Freckleben, Büro für Umwelplanung Dr. Friedhelm Michael, Wemigerohe, 20. Januar 2022)

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen.

VASB 1 – Bauzeitenregelung/Zeitvorgaben für die Baufeldfreimachung:

- zum Schutz von gehörfrei- und bodenbrütenden Vogelarten sowie Fledermäusen in ihren Sommer- und Zwischenquartieren haben die Gehölzentrnahmen sowie der Abriss der noch vorhandenen Gebäudeereste zur Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit (01. März bis 30. September) gemäß § 39 (5) BNatSchG zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG (Vermeidung des Verlustes oder Beschädigung von besetzten Nestern/Lebensstätten bzw. Gelegen/Jungtieren) zu erfolgen bzw. sollen alle Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Entfernung der Krautschicht, Abschleichen des Oberbodens/Erdarbeiten etc.) auf einen wenig sensiblen Zeitraum beschränkt werden, welcher außerhalb der Hauptbrutzeit von Mitte März – Mitte Juli der im Gebiet nachgewiesenen und zu erwartenden Vogelarten liegt – Entfernung der Krautschicht, Abschleichen des Oberbodens/Erdarbeiten nicht zwischen 15.03. und 15.07..

Ausnahmen der zu VASB 1 genannten Vermeidungsmaßnahmen sind in begründeten Fällen möglich und bedürfen generell der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde und können mit weiteren Forderungen beauftragt werden.

Auf dem Gelände befinden sich Gebäude mit möglichen Quartierstrukturen in Form von Spalten/Hohlräumen im Mauerwerk oder hinter Verkleidungen. Aufgrund des geringen Umfanges an möglichen Quartierstrukturen wird deren Verfügbarkeit ebenfalls als sehr gering eingeschätzt. Unter der Voraussetzung, dass der Gebäudeschleiss in den Wintermonaten (VASB 1) stattfindet, wenn sich definitiv keine Tiere potentiell in oder an den Gebäuden aufhalten, kann das Tötungsrisiko ausgeschlossen werden. Es sollten jedoch Ersatzquartiere in räumlicher Nähe zum Vorhaben angeboten werden.

VASB 2 – Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren:

- für den Verlust von möglichen Fledermausquartieren in/an den Gebäuden des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, durch die Entfernung der Gebäudesubstanz, sollen Ersatzquartiere in Form von mindestens 5 Fledermausspaltenkästen mit Wochenstubeinrichtung neu geschaffen werden, die Standorte sind mit der UNB SLK (Untere Naturschutzbehörde Salzlandkreis) abzustimmen.

Im Zuge der Errichtung der PVA werden alle Gebäude abgerissen, diese Gebäude beherbergen eine größere Anzahl an Rauchschaalennestern, welche nach Ausbesserung durchaus jedes Jahr erneut genutzt werden können und somit eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte darstellen. Ebenso bieten die Gebäude den Arten Hausperling und Hausrotschwanz Nistmöglichkeiten. Hierfür sind Ersatzniststätten herzustellen. Am erfolgversprechendsten ist es, dies in bestehenden Viehställen mit guten Einflugmöglichkeiten umzusetzen. Hierzu gab es bereits Vorgespräche mit zwei Privatpersonen, welche privat Tiere (Hausschweine, Schafe, Hühner) halten. In der Zufahrtsstraße zur geplanten Photovoltaik-Freifläche „An der neuen Siedlung“ liegt ein Privatgrundstück, dessen Eigentümer auf einem Grünlandkomplex westlich und nördlich des Plangebietes Schweine, Schafe und Hühner hält. Die Stallungen und Lageräume wurden am 24.06.2021 vom Berichtverfasser in Augenschein genommen und für die Schaffung von Gebäudebrüternistplätzen als geeignet erachtet. In den Gebäuden befinden sich bereits einige Rauchschaalennester, welche von schätzungsweise 2-6 Brutpaaren genutzt werden.

Die zweite Person wohnt in Arnstedt, Stadt Arnstedt, Landkreis Mansfeld-Südharz etwa 3,5 km südwestlich des Plangebietes. In einem benachbarten Stall hält dieser etwa 40 Mutterschafe. In dem Stall hat sich bereits ein Rauchschaalennestpaar angesiedelt. Unter Wahrung der artspezifischen Abstände und zur Vermeidung von Konkurrenz und Stresssituationen erscheint die Anbringung von weiteren Nistbrettern / vorgefertigten Nistschalen als Nisthilfe möglich und sinnvoll. Für den zu erwartenden Verlust an Niststätten für sonstige Gebäudebrüter sind ebenfalls Ersatzniststätten anzubieten, hierfür eignet sich ebenfalls die für die Rauchschaalennistflächen ausgewählten Gebäude mit den privaten Viehhaltungen.

VASB 3 – Schaffung von Gebäudebrüternistplätzen (Rauchschaalennest, Hausperling, Hausrotschwanz):

- In den vorhandenen Stallungen und Lagerräumen des für die private Schweinehaltung genutzten Gebäudes „An der neuen Siedlung“ (Flurstück 557, Flur 4, Gemarkung Freckleben) sind 5 Nisthilfen für Rauchschaalennestern anzubringen, o 5 Nisthilfen im Schweinestall mit möglichst großen Abständen zueinander und zu den vorhandenen Rauchschaalennestern, o es sollen 2 Nisthilfen in Form eines Bretthens von 15 cm Länge und 10 cm Breite bzw. eine ebenso lange Dachlatte waagrecht an den vorhandenen Holzbalken befestigt werden, o desweiteren sind 3 vorgefertigte Nistschalen anzubringen, o es sind dauerhaft Einflugmöglichkeiten für die Frühjahr- und Sommermonate (April – September) offenzuhalten und die Spinnweben sollen regelmäßig von der Decke entfernt werden,
- In den vorhandenen Stallungen und Schuppen des für die Viehhaltung genutzten Grünlandkomplexes am Nordrand von Freckleben (Flurstück 554, Flur 4, Gemarkung Freckleben) sind 5 Nisthilfen für Rauchschaalennestern anzubringen, o 5 Nisthilfen in den Stallungen und Schuppen mit möglichst großen Abständen zueinander und zu den vorhandenen Rauchschaalennestern, o es sind 5 vorgefertigte Nistschalen anzubringen, o es sind dauerhaft Einflugmöglichkeiten für die Frühjahr- und Sommermonate (April – September) offenzuhalten und die Spinnweben sollen regelmäßig von der Decke entfernt werden,
- In den vorhandenen Stallungen und Lagerräumen des für die Schafhaltung genutzten Gebäudes „Lindenweg“ (Flurstück 96/15 und 96/14, Flur 2, Gemarkung Arnstedt) sind 10 Nisthilfen für Rauchschaalennestern anzubringen, o die 10 Nisthilfen im Schafstall sollen mit möglichst großen Abständen zueinander und zu den vorhandenen Rauchschaalennestern angebracht werden, o es sollen 5 Nisthilfen in Form eines Bretthens von 15 cm Länge und 10 cm Breite bzw. eine ebenso lange Dachlatte waagrecht an den vorhandenen Holzbalken befestigt werden, o desweiteren sind 5 vorgefertigte Nistschalen anzubringen, o es sind dauerhaft Einflugmöglichkeiten für die Frühjahr- und Sommermonate (April – September) offenzuhalten und die Spinnweben sollen regelmäßig von der Decke entfernt werden,
- An den Außenfassaden der vorhandenen Stallungen und Schuppen der zuvor benannten Örtlichkeiten in Freckleben „An der neuen Siedlung“ (Flurstück 557, Flur 4, Gemarkung Freckleben) und des Grünlandkomplexes (Flurstück 554, Flur 4, Gemarkung Freckleben) sowie in Arnstedt, „Lindenweg“ (Flurstück 96/15 und 96/14, Flur 2, Gemarkung Arnstedt) sind 6 Nisthilfen für Hausperling und 5 Nisthilfen für Hausrotschwanz anzubringen, o in Freckleben sowie in Arnstedt sind jeweils 3 Sperlingskoloniekästen an geeigneten Orten an den Außenfassaden der Gebäude anzubringen, o desweiteren sollen in Freckleben 3 Nisthilfen für den Hausrotschwanz auf die beiden Grundstücke an oder in den Bauten verteilt werden, in Arnstedt sollen 2 Nisthilfen für den Hausrotschwanz an bzw. im Schafstall angebracht werden, o die Ausschüttung der Fassade zur Anbringung der Nisthilfen bleibt den Gebäudeeigentümern überlassen, bei einer geeigneten Wohnstat wird diese von den Vögeln auch ohne Bevorzugung einer Himmelsrichtung bezogen, o zum Schutz vor der Witterung empfiehlt es sich diese direkt unter dem Dachüberstand anzubringen,
- Es sollten dauerhafte Nistkästen aus Holzbeton verwendet werden.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein altes Futtersilo oder Mistplatte mit seitlich einfassenden etwa 1,5 m hohen stark angewitterten Betonmauern. In diesem Silo wurde die Zauneidechse festgestellt. Es ist auch anzunehmen, dass die angrenzende Straßenböschung ebenfalls von der Art besiedelt ist. Dieser Lebensraum soll erhalten bleiben.

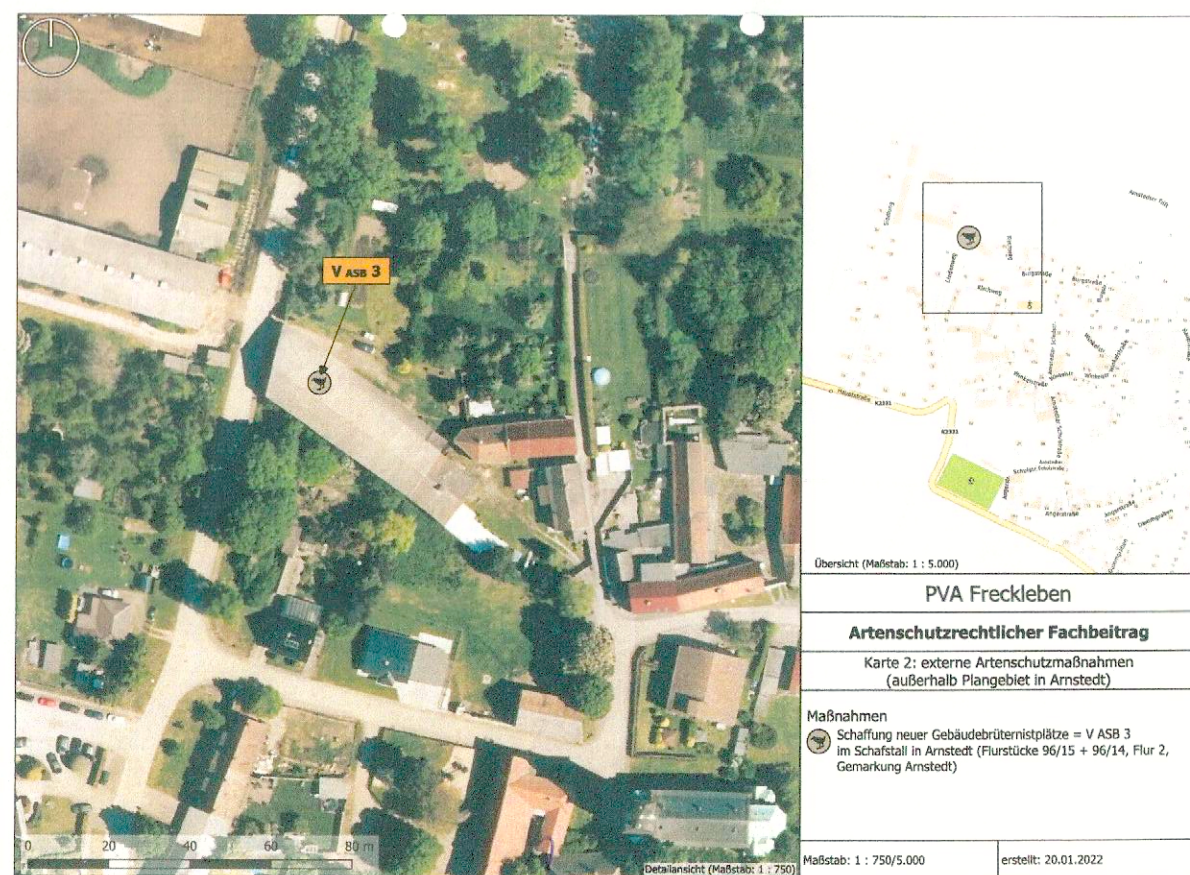
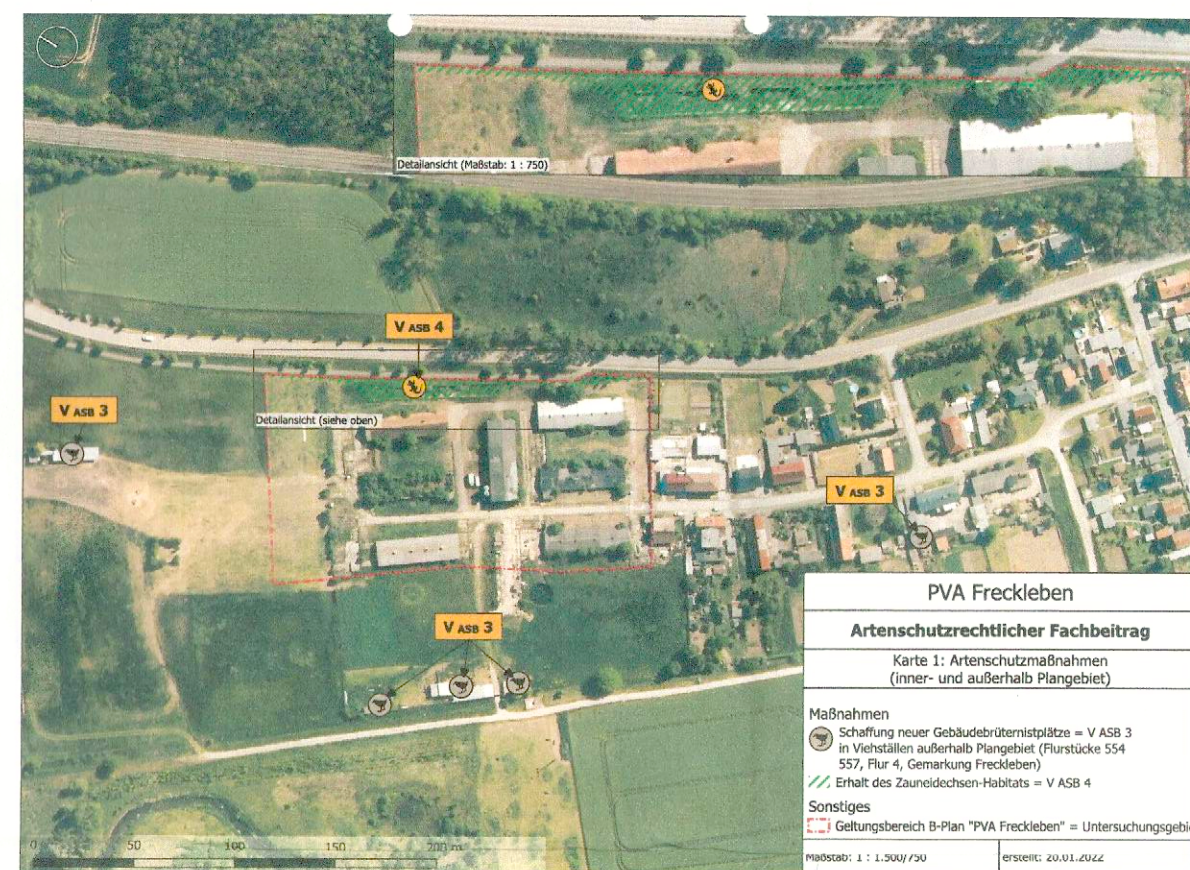
VASB 4 – Erhalt des Zauneidechsen-Lebensraumes:

- das mit Betonmauern eingefasste Zauneidechsenhabitat und dessen unmittelbares Umfeld (bis 1 m Abstand außerhalb der Betonmauern) sowie die geeigneten Böschungsfächen an der parallel zur Plangebietsgrenze verlaufenden Straße ist dauerhaft zu erhalten,
- diese Flächen sind im Rahmen der Abriss- und Bauarbeiten deutlich mittels Absperrend/Bauzaun kenntlich zu machen und jegliches Befahren oder Abfaden bzw. Lagern von Materialien ist hier untersagt.

Unter Beachtung der aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Diese Maßnahmen sollen in die Festsetzungen des Bauleitplanes übernommen werden.

Ökologische Baubegleitung

- Zur Einhaltung und Kontrolle der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (VASB) sowie zur Überwachung sonstiger naturschutzfachlicher Auflagen ist eine ökologische Baubegleitung einzubeziehen.
- Die Ökologische Baubegleitung ist schon während der Abbruchmaßnahmen zu generieren und über den Zeitraum der Baumaßnahme weiter zu führen.
- Die ökologische Baubegleitung dokumentiert alle landschaftspflegerischen und artenschutzrechtlich relevanten Sachverhalte und informiert die Untere Naturschutzbehörde (UNB) regelmäßig über den Bauverlauf.
- Weiterhin erfolgt eine Untersuchung und Dokumentation der Maßnahme VASB1 gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde (UNB).



Anne
Abwiesermeister
06.09.2023

STADT ASCHERSLEBEN
SALZLANDKREIS

Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25
"Sondergebiet - PV-Anlage An der neuen Siedlung"

Stadt Aschersleben, OT Freckleben
Salzlandkreis

Fassung: Genehmigung
Stand: Februar 2023

Maßstab: 1:1000

Landschaftsarchitektur
Stadt * und Dorfplanung
Dipl.-Ing. N. Khorana
Landschaftsarchitektin

Lindenstrasse 22
Aschersleben
06449
Telefon: (03 34 73) 91 21 17
Telefax: (03 34 73) 91 21 18