

VORZEITIGER VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "BIOGAS-ANLAGE THRONITZ" DER STADT MARKKRANSTÄDT



TEIL A – FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

- SO 1** Sonstige Sondergebiete hier: "Energiegewinnung aus pflanzlicher Biomasse – Biogasanlage, Nebenanlagen u. Fahrtrale"
- SO 2** Sonstige Sondergebiete hier: "Energiegewinnung aus pflanzlicher Biomasse – Gärungsanlagen zur Düngeherstellung, Lager u. Aufbereitungsfläche für Hackfrüchte (regul.)"

BAUGRENZE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9(1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

VERKEHRSLINIEN (§ 9(1) Nr.4 u. 11 u. (6) BauGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (privat, Betriebsfläche)
- Einfahrtbereich

HAUPTVERSORGUNGS- U. HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9(1) Nr.13 u. (6) BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9(1) Nr.15 u. (6) BauGB)

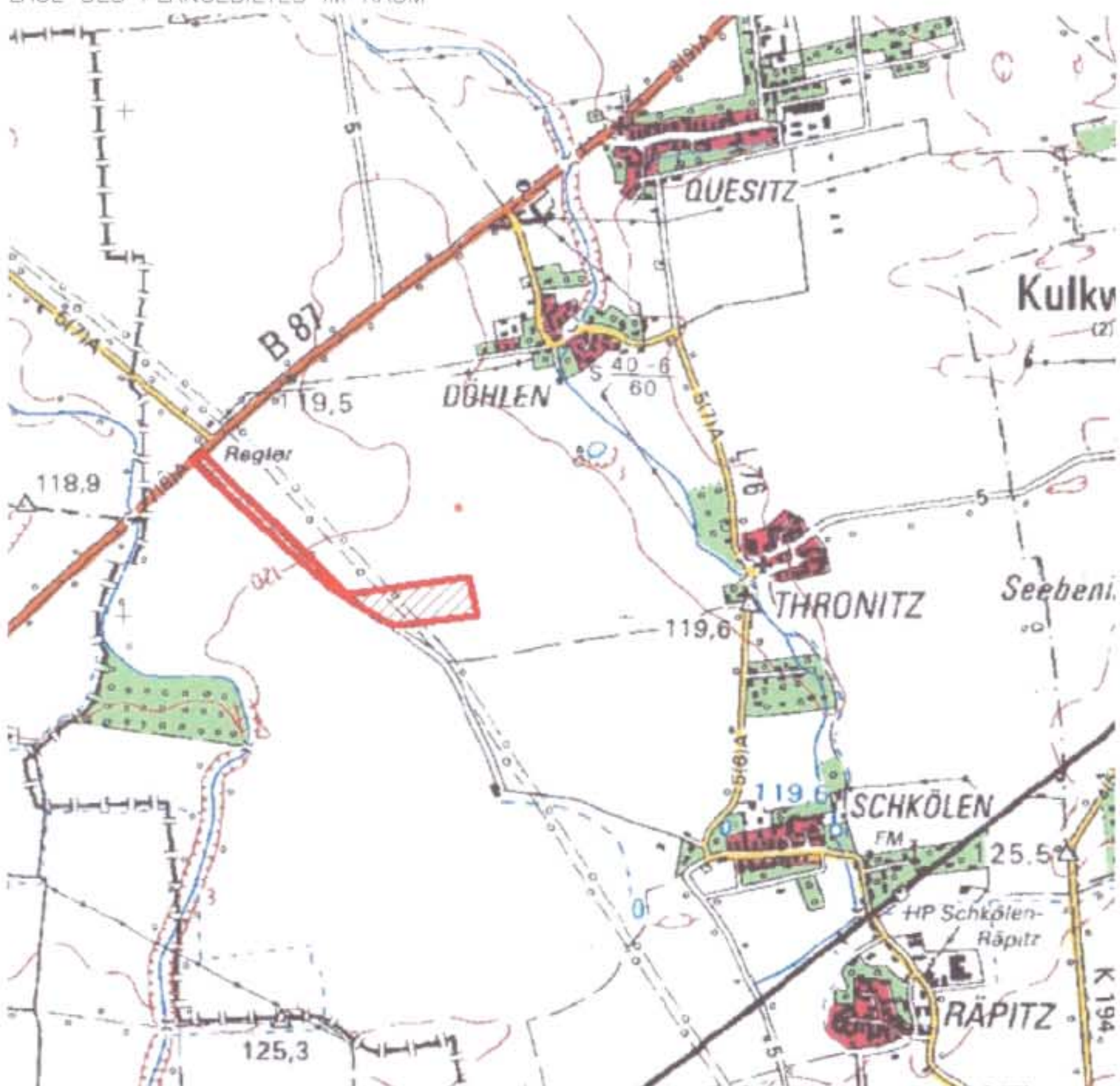
- private Grünfläche
- öffentliche Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSRECHENUNGEN, MASSNAHMEN U. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANSCHAFT (§ 9(1) Nr.20, 25 u. (6) BauGB)

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr.20 u. (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr.25 Buchstabe a) u. (6) BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gärten (§ 9(1) Nr.25 Buchstabe b) u. (6) BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr.21 u. (6) BauGB) hier: Schutzstreifen für Ferngasleitungen, Steuerkabel u. Kabelschutztrassenanlagen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) Nr.10 u. (6) BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Flurstücknummer
- Kompensationsmaßnahmen (siehe Teil B, Textliche Festsetzungen, Grünordnerische Festsetzungen, Kompensationsmaßnahmen)

LAGE DES PLANGEBIETES IM RAUM



TEIL B – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das sonstige Sondergebiet Energiegewinnung aus pflanzlicher Biomasse (SOEB) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb einer Biogasanlage einschließlich der hierzu notwendigen Nebenbauten und deren technischer Erschließung sowie Anlagen gemäß Ziffer 1 u. 9 des Anhanges der BImSchV Einstufung Ziffer 1.4 b) aa) Spalte 2 (BHKW-Modul) sowie Ziffer 9.1 b) Spalte 2. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) als maximal überbaubarer Flächenanteil beträgt 0,8.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal 20 m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten, Schornsteine und Lüftungsröhre. Für die Höhe der baulichen Anlage ist die natürliche Geländeoberfläche maßgebend. Die Höhe der baulichen Anlage wird definiert als das senkrechte Maß von der geneigten Bezugshöhe zur Oberkante der baulichen Anlage.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Zulässig sind asphaltierte sowie geschotterte Flächen. Innere Erschließung des Sondergebietes
Zulässig sind asphaltierte Flächen für den Bau, die Wartung und den Betrieb der Anlagen.

1.4 Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten und öffentlichen Grünflächen anfallende verschmutzte Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Erhalt bestehender Grünstrukturen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB):
Die bestehenden weg begleitenden Strukturen der in NW-SO verlaufenden Zugewegung sind zu erhalten und vor Beeinträchtigung zu schützen.
Begründung: Ziel dieser Festsetzung ist es, die bestehenden Lebensräume zu erhalten und langfristig zu sichern.

Kompensationsmaßnahmen
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB):
Die gekennzeichneten Flächen (E1, E2 u. E4) sollen in der gesamten Breite bepflanzt und in ihrem Bestand entwickelt werden. Hierzu sind die Arten der HPNV zu verwenden. Die Pflanzqualität soll mindestens als Heister 60-100 cm betragen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu sichern. Eine 3-jährige Entwicklungsphase ist zu gewährleisten.

Folgende Gehölze werden als geeignet angesehen:

- Bäume:**
Acer campestre – Feldahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Corylus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
Populus tremula – Zitterpappel
Prunus avium – Vogelkirsche
Pyrus pyroster – Wildbirne
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Tilia cordata – Winterlinde
- Sträucher:**
Cornus sanguinea – Blutrote Hartriegel
Corylus avellana – Gemeine Hasel
Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus – Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa canina – Hundrose
Rubus fruticosus – Echte Brombeere
Rubus idaeus – Himbeere
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):
In dem gekennzeichneten Bereich (E3) erfolgt im Zuge der Kompensation eine Umnutzung von derzeit intensiver Ackernutzung in extensiv genutztes Dauergrünland.

1.6 Ver- und Entsorgungsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten WINGAS GmbH, der Verbundnetz Gas AG (VNG) und der GasLINE & Co.KG (GasLINE) festgesetzt. Die Schutzbereiche der unterirdischen Gas-, Steuer- und LWL-Leitungen wurden dargestellt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 SächsBO)

Die Bio-Gasanlage ist einzufrieden. Zulässig ist eine Einfriedung mit maximal 2,5 m Höhe. Bei der Einfriedung ist auf der Gesamtlänge des Zaunes die bauliche Ausführung so zu wählen, dass durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm ein Wechsel für Kleinsüger ermöglicht wird.

3. Hinweise

3.1 Generelle Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Landschaft sind während der Bauphase folgende Schutzmaßnahmen zu beachten:

- Flächensparende Anlagen von Baustellen-einrichtungen und Baustraßen,
- fachgerechtes Abschleppen des nicht kontaminierten Oberbodens im Bereich von neu zu versiegelten Flächen, Zwischenlagerung in Mieten und Wiederverwendung innerhalb der Grünflächen,
- ordnungsgemäße Entsorgung von festen Abfällen, Motorenölen, Schmierölen, Farbresten und sonstigen wasser- und bodengefährdenden Stoffen,
- Einhaltung der Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BbodSchV beim Einbau standortfremden Bodenmaterials und
- Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen nach Ende der Bauarbeiten.
- Bei Auffindung von Kampfmitteln oder anderer Gegenstände militärischer Herkunft ist die Orts-polizeibehörde und der Kampfmittelbeseitigungs-dienst Dresden unverzüglich zu verständigen. Das gilt auch im Zweifelsfall!

3.2 Relevante Rechtsvorschriften

Bodendenkmale

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten muß im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie eine archäologische Grabung durchgeführt werden. Diese besteht in der Flächenplanierung, d.h. Abtragung des Oberbodens mittels eines exakt arbeitenden Großgerätes (Hydraulikbagger mit Bäschnungshobel). Zur Überwachung der Flächenabtragung muss ein Facharchäologe des Landesamtes für Archäologie ständig zugegen sein. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Der Termin für die Grabung ist mit dem Landesamt für Archäologie im Rahmen einer Vereinbarung abzustimmen.

3.3 Artenschutzrechtliche Regelungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) die landwirtschaftliche Fläche als Lebensraum nutzt. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Felduntersuchung auf der beanspruchten Fläche, entsprechend anerkannter Methodik durchzuführen.
Kann das Vorkommen des Feldhamsters für den Vorhabensbereich belegt werden, soll eine Umsiedlung erfolgen. Die Umsiedlung des Feldhamsters muss von einer Person erfolgen, die entsprechend qualifiziert ist und über das notwendige Fachwissen verfügt. Um den Erfordernissen, insbesondere der pol. vorhandenen Feldhamsterpopulation gerecht zu werden wird in räumlicher Nähe, westlich von Döhlen eine "Feldhamstergerechte" Nutzung erfolgen. Diese Fläche soll zum einen als Umsiedlungsfläche bzw. als Angebot zur Erstbesiedlung dienen.

Die Nutzung soll sich wie folgt gestalten:

- Die Nutzung der Kompensationsfläche erfolgt – je nach konkretem Zuschnitt – in Form von Streifen, deren Breite sich auf die Breite der Saatmaschinen und der Fläche ausrichtet (mindestens jedoch 5 m);
- Die Streifen bestehen abwechselnd aus Wintergetreide (jährlicher Wechsel zwischen Weizen, Hafer und Roggen), Luzerne und Sommergetreide (jährlicher Wechsel zwischen Weizen, Gerste und Roggen);
- Die Bodenbearbeitung findet nur in der Zeit vom 15. Oktober bis 31. März statt; bei Sommergetreide findet sie erst im Frühjahr statt;
- Getreidestreifen werden frühestens am 15. Oktober geschlägelt und jährlich umgebrochen;
- Luzernestreifen werden von Mitte Mai bis Mitte Juni geschlägelt oder gemäht. Alle drei Jahre wird der Getreidestreifen zusammen mit den Getreidestreifen umgebrochen und neu angelegt; er kann dann auf vormaligen Getreidestreifen angelegt werden;
- Es darf keine Gülle und Jauche ausgebracht werden;
- Verzicht auf Pflanzenschutzmittel (insbesondere Rodentizide);
- Es darf keine Bewässerung durchgeführt werden;
- Kein Tiefenerosion bzw. Tiefenlockerung;
- Die Ernte bzw. Mahd erfolgt ausschließlich am Tage.

Besondere Hinweise:

Werden bei den Begehungen am Eingriffsort keine Feldhamstervorkommen nachgewiesen, wird die o.g. Fläche für die Dauer von 5 Jahren entsprechend genutzt. Nach dieser Zeit soll als Monitoring auf dieser Fläche eine Begehung erfolgen. Werden für diesen Bereich keine Vorkommen nachgewiesen, kann dieser Bereich wieder auf herkömmliche Weise der ackerbaulichen Nutzung zugewiesen werden. Die (Feldhamster) Umsiedlungsfläche wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

VERFAHRENSVERMERKE

I. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.10.2009 mit Beschluss-Nr. 2009/BV/0036 beschlossen, für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Biogas-Anlage Thronitz" der Stadt Markranstädt gemäß § 2(1) BauGB das Verfahren nach § 12 BauGB (Vorhaben- u. Erschließungsplan) einzuleiten. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom erfolgt.

Markranstädt, den
Siegel / Radon, Bürgermeisterin

II. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) Nr. 1 fand eine Informationsveranstaltung im Rathaus Markranstädt am statt. Die öffentliche Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschriften vom sowie mit der Informationsveranstaltung am im Rathaus Markranstädt.

Markranstädt, den
Siegel / Radon, Bürgermeisterin

III. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am mit Beschluss-Nr. den Entwurf des Bebauungsplans (Planstand) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Es wurde die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs beschlossen.

Markranstädt, den
Siegel / Radon, Bürgermeister

IV. Der Entwurf des Bebauungsplans (Planstand) lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich während der Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Markranstädt öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt vom öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschriften vom

Markranstädt, den
Siegel / Radon, Bürgermeisterin

V. Der Stadtrat hat die durch die Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie die in den Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung vom geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander mit Beschluss-Nr. abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Markranstädt, den
Siegel / Radon, Bürgermeisterin

VI. Der Bebauungsplan (Planstand), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), der textlichen Festsetzung (Teil B), der Begründung und dem Umweltbericht (Teil C), wurde am vom Stadtrat Markranstädt mit Beschluss Nr. vom als Satzung beschlossen.

Markranstädt, den
Siegel / Radon, Bürgermeisterin

VII. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung gemäß § 10 BauGB, wurde mit Verfügung des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom AZ: erteilt.

Borna, den
Siegel / Landratsamt Landkreis Leipzig

VIII. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt am öffentlich bekannt gemacht. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, BauGB) hingewiesen worden. Damit ist der Bebauungsplan "Biogas-Anlage Thronitz" (Planstand) ab dem rechtskräftig.

Markranstädt, den
Siegel / Radon, Bürgermeisterin

IX. Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnung der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand).

Borna, den
Siegel / Staatliches Vermessungsamt Borna

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
- Sächsisches Bauordnungsrecht (SächsBO) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
- Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
- Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
- Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
- Sächsisches Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung,
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen – Sächsisches Denkmalschutzgesetz – (SächsDSchG) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung und
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV) und dessen Verordnungen (BImSchV) in der zur Zeit des Verfahrens gültigen Fassung.

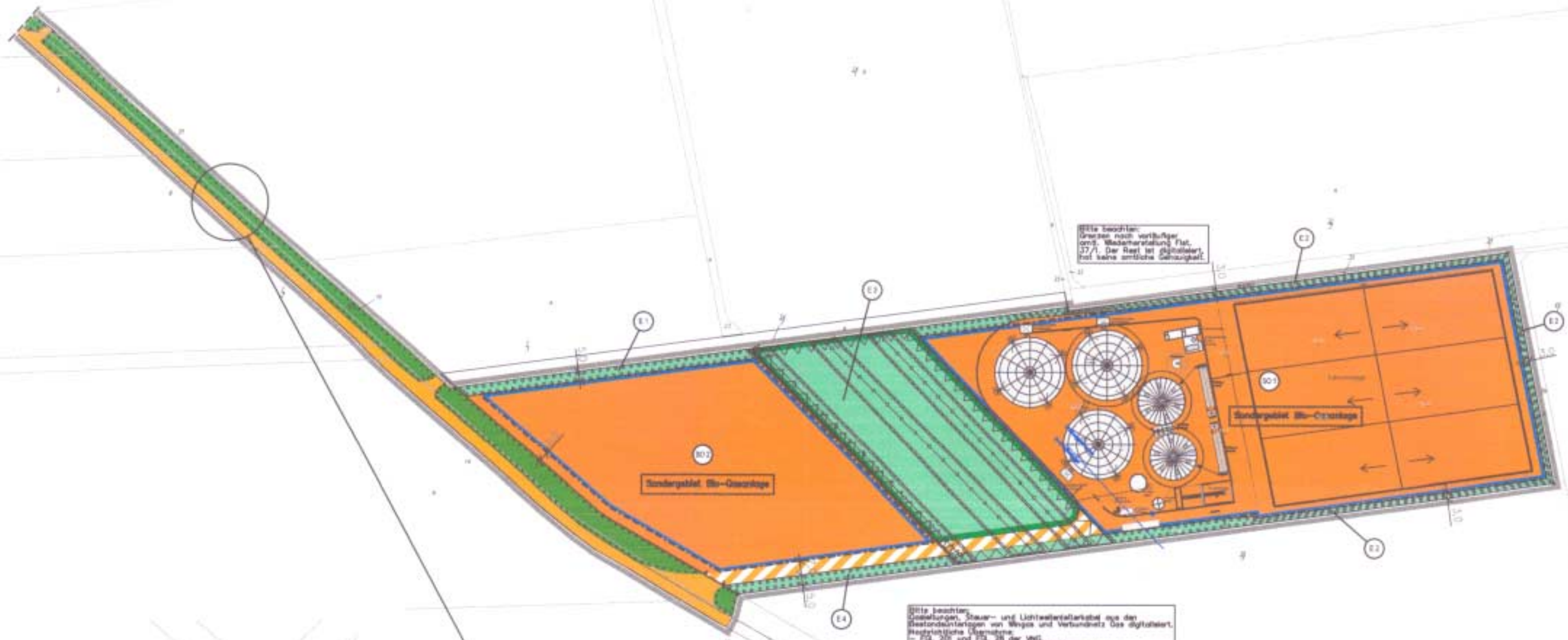


Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage digitaler Daten der Vermessung vom 27.11.2009 und vom 19.01.2010 durch das Vermessungsbüro Hilscher, Walter-Köhn-Str. 1d, 04356 Leipzig, gefertigt.
Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Zur Entnahme von Maßen nur bedingt geeignet.

Bitte beachten:
Grenzen nach vorläufiger amtl. Wiederherstellung Flst. 37. Der Rest ist digitalisiert, hat keine amtliche Genauigkeit.

ARCHITEKTURBÜRO VETTERS		Fritz-Zellis-Str. 4, 04288 Leipzig Tel. (034297) 48380 Fax (034297) 48381	
Dipl.-Ing. Architekt Frank- Ludwig Vetter		Maßstab	
bearb. WS10/11	Vorhaben	Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan "Biogas-Anlage Thronitz" der Stadt Markranstädt	
gegr. 05/2010	Zeichnung	Teil A: Planzeichnung Teil B: Festsetzungen	
Auftraggeber	Blatt-Nr.	1	
Stadt Markranstädt	Planstand:	28.05.2010	
Plangröße 792 mm x 1156 mm			

Flur 1



Einmündungsbereich B 87



Bitte beachten:
 Umwälzungen, Steuer- und Lichtwellenleiterkabel aus den Bestandsunterlagen von Wegis und Verbundnetz Gas digitalisiert.
 Restriktive Übernahme:
 - FOL 250 und 170 der VNG
 - Stützweite 0,502 und 0,501 der VNG
 - Kabelschuttrichtungen mit anliegenden LML-Kabeln der GAG, die keine Kabelausrichtung, -schneidung, -unterstützung und -kürzer der VNG
 - FOL 100/1 der VNG/GAS

Strassenraumprofil Zuwegung



ARCHITEKTURBÜRO VETTERS

Dipl.-Ing. Architekt Frank- Ludwig Vettters

Fritz-Zofas-Str. 4, 04288 Leipzig
 Tel. (034297) 48380
 Fax (034297) 48381

	Datum	Name	Vorhaben	Maßstab
bearb.	WS10_11		Vorzeitiger vorhabenbezogener	1 : 2000
gepr.			Bebauungsplan "Biogas-Anlage Thronitz"	
gez.	05/2010		der Stadt Markranstädt	Blatt-Nr. 1
Auftraggeber	Stadt Markranstädt		Zeichnung	
Plangröße	297 mm x 420 mm		Vorhaben- u. Erschließungsplan	
			Planstand: 28.05.2010	