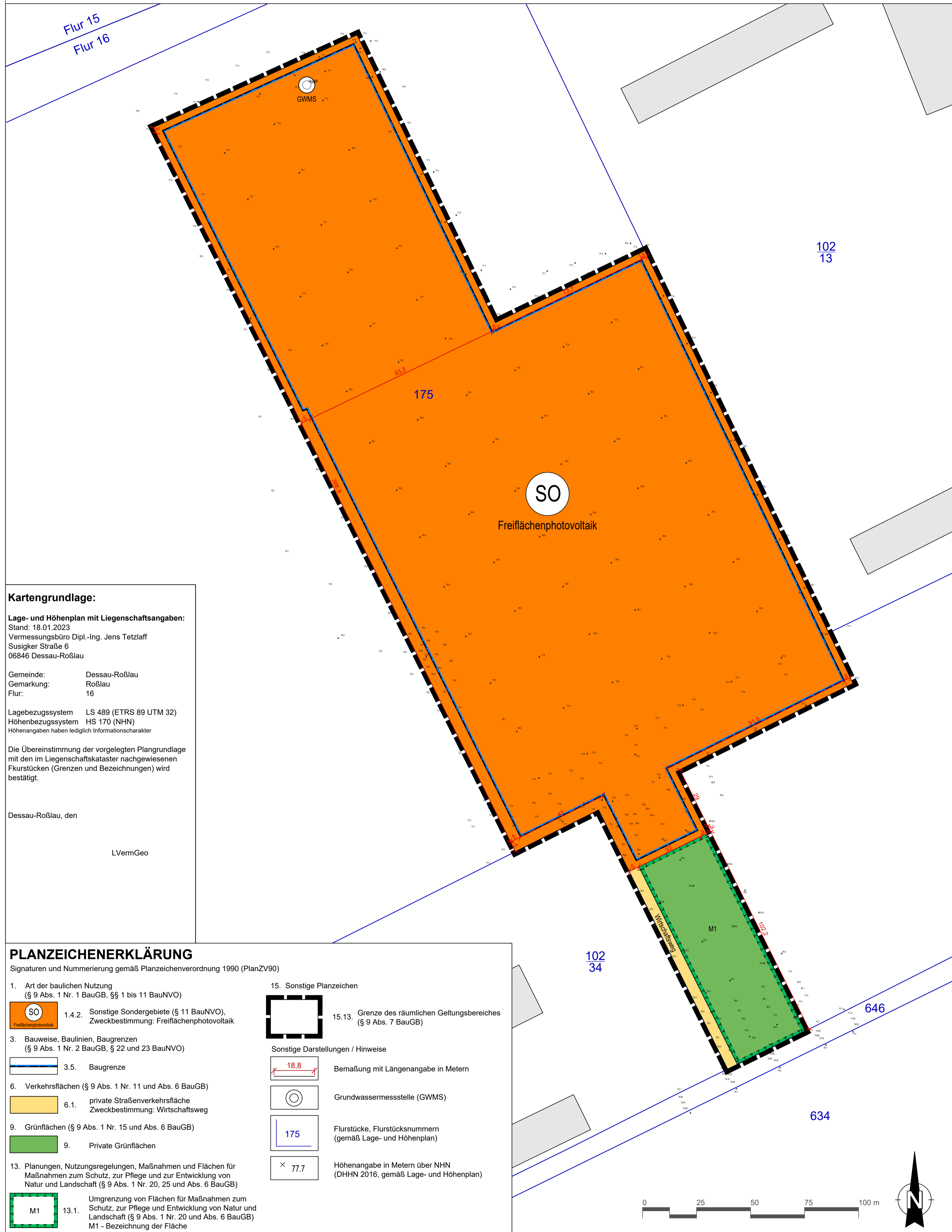


**TEIL A: PLANZEICHNUNG** (vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)



**Kartengrundlage:**  
**Lage- und Höhenplan mit Liegenschaftsangaben:**  
 Stand: 18.01.2023  
 Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jens Tetzlaff  
 Susigker Straße 6  
 06846 Dessau-Roßlau

Gemeinde: Dessau-Roßlau  
 Gemarkung: Roßlau  
 Flur: 16

Lagebezugssystem LS 489 (ETRS 89 UTM 32)  
 Höhenbezugssystem HS 170 (NNH)  
 Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

Die Übereinstimmung der vorgelegten Plangrundlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.

Dessau-Roßlau, den  
 LVermGeo

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Signaturen und Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)

- |  |  |
|--|--|
| <p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p><b>SO</b> 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaik</p>  | <p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> |
| <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>3.5. Baugrenze</p>   | <p>Sonstige Darstellungen / Hinweise</p> <p>18,8 Bemaßung mit Längenangabe in Metern</p>                 |
| <p>6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>6.1. private Straßenverkehrsfläche Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg</p>   | <p>Grundwassermessstelle (GWMS)</p>  |
| <p>9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>9. Private Grünflächen</p>   | <p>Flurstücke, Flurstücksnummern (gemäß Lage- und Höhenplan)</p> <p>175</p>                              |
| <p>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 BauGB)</p> <p>M1 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) M1 - Bezeichnung der Fläche</p> | <p>Höhenangabe in Metern über NNH (DHHN 2016, gemäß Lage- und Höhenplan)</p> <p>77,7</p>                 |



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ der Stadt Dessau-Roßlau wurde gemäß § 2 BauGB durch den Stadtrat am 05.02.2022 beschlossen und am 28.02.2022 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 03/2020 sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. .... sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekanntgemacht und hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... beteiligt.
- Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ in der Fassung vom ..... einschließlich Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ in der Fassung vom ..... bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich Begründung mit Umweltbericht und Fachgutachten haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. .... vom ..... sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ..... behandelt. Das Ergebnis der Abwägung wurde mitgeteilt.

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan)

- Zulässige Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB)**
  - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet hat und diesen Vorhaben vollumfänglich gerecht wird. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Für die mit SO bezeichnete Fläche ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ wird eine Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,8 festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie die von den Solarmodulen überdeckten Flächen maßgeblich.
  - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ festgesetzt, dass die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) einen Wert von 4 Metern oberhalb der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten darf.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Für die per Eintrag in die Planzeichnung (Teil A) festgesetzte private Straßenverkehrsfläche ist die Zweckbestimmung *Wirtschaftsweg* festgesetzt. Die Deckschicht der privaten Straßenverkehrsfläche ist versickerungsfähig auszubilden.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
  - Die per Eintrag in die Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 ist der Sukzession zu überlassen.
  - Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist zwischen den Modultischreihen der Freiflächenphotovoltaikanlage ein mageres mesophiles Grünland auf insgesamt 20% der Baugebietsfläche herzustellen. Für die Ansaat ist autochthones Saatgut von Extensivwiesen vergleichbarer Standorte in der Umgebung (Heumulch oder Heudruschsaat) oder eine zertifizierte Regioaatmischung für Frischwiese (Ursprungsgebiet 4) zu verwenden. Es ist eine geringe Saatgutmenge zu verwenden, damit vegetationsfreie Lücken entstehen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut zu entfernen. Gleichfalls können vegetationsfreie Sandflächen entwickelt oder erhalten werden.
  - Externe Kompensationsmaßnahmen sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB in dem Maße zulässig, in dem ein vollumfänglicher Ausgleich der planbedingten Eingriffe im Rahmen der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist. Dies ist im Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

**HINWEISE ZU DEN TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- A. Artenschutzrechtliche Maßnahmen**
- Im Ergebnis der Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ inklusive Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die nachfolgend aufgelisteten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen definiert, unter deren Berücksichtigung von einer Verletzung der Vorkolonienbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht auszugehen ist:
- V1 - Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutvögel)
  - V2 - Vergrämung durch Umgestaltung der Baufläche (Reptilien)
  - V3 - Entwicklung Habitate der Blauflügeligen Ödlandschrecke und der Blauflügeligen Sandschrecke
  - V4 - Kontrolle von Nestern von hügelbildenden Ameisen und ggf. Umsetzung CEF-Maßnahme Reptilien (*außerhalb des Geltungsbereiches, im Flurstück 175, Flur 16, Gemarkung Roßlau*)
- Die aufgeführten Maßnahmen sind im Rahmen des Durchführungsvertrages zum vorliegenden Bebauungsplan zwischen Plangeber und Vorhabenträger konkret zu verorten und verbindlich zu sichern.

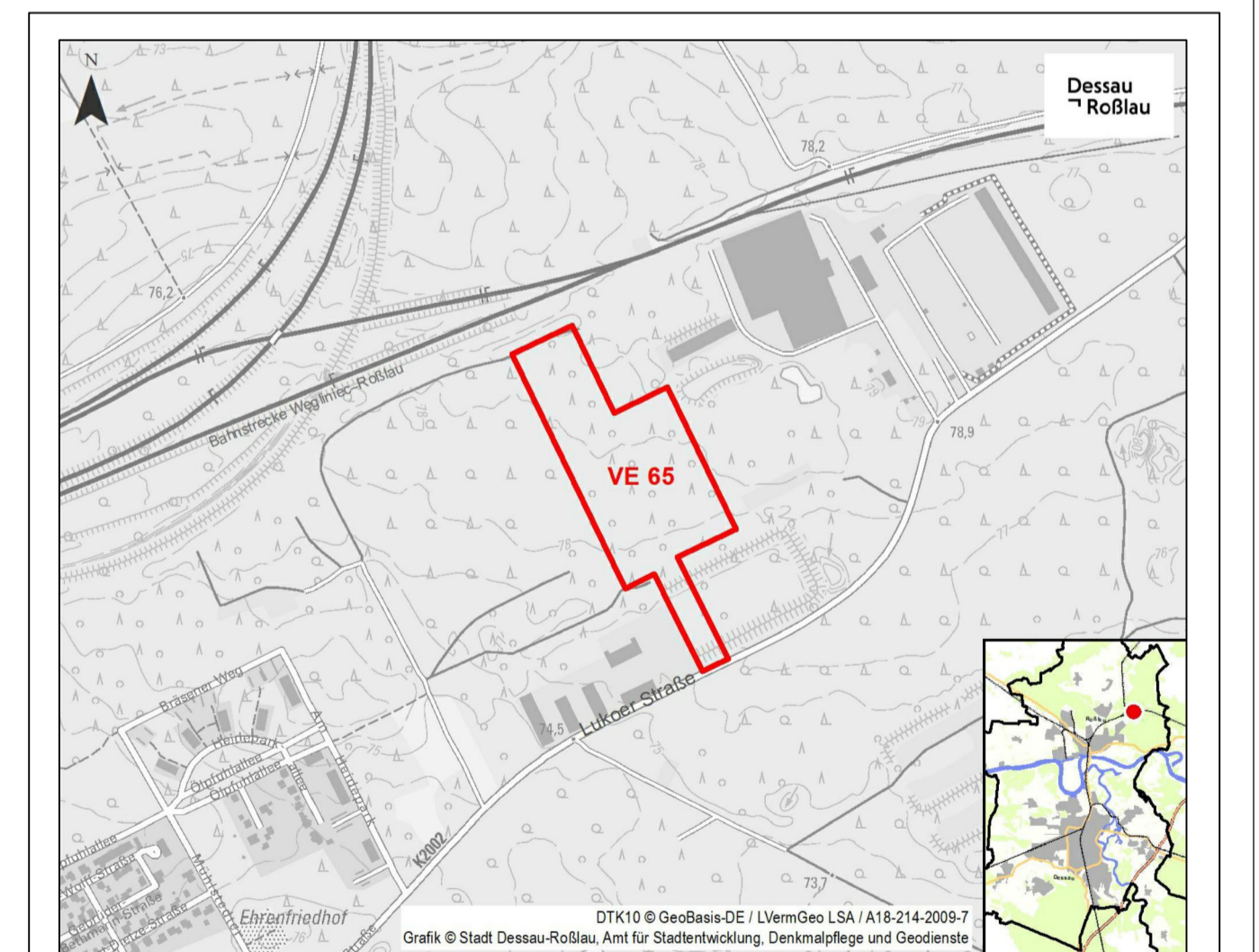
- Der Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .../..... sowie auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung des Verhältnisses des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

**PRÄAMBEL**

Der Stadtrat Dessau-Roßlau hat am ..... auf Grundlage von § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB, in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung) folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“ erlassen:

Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000  
 Teil B: Textliche Festsetzungen

<p>actensys GmbH          Zur Schönhalde 10          89352 Ellzee</p>	<p>WENZEL &amp; DREHMANN PEM GmbH          Judenstraße 31          06667 Weißenfels</p>
<p>LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH          Zur Großen Halle 15          06844 Dessau-Roßlau</p>	



**STADT DESSAU ROßLAU**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65  
 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lukoer Straße“

**Planurkunde**

**Vorentwurf**

Datum: 05.04.2023  
 Maßstab 1 : 1.000

**Anlage 2 zur BV/113/2023/I-61**