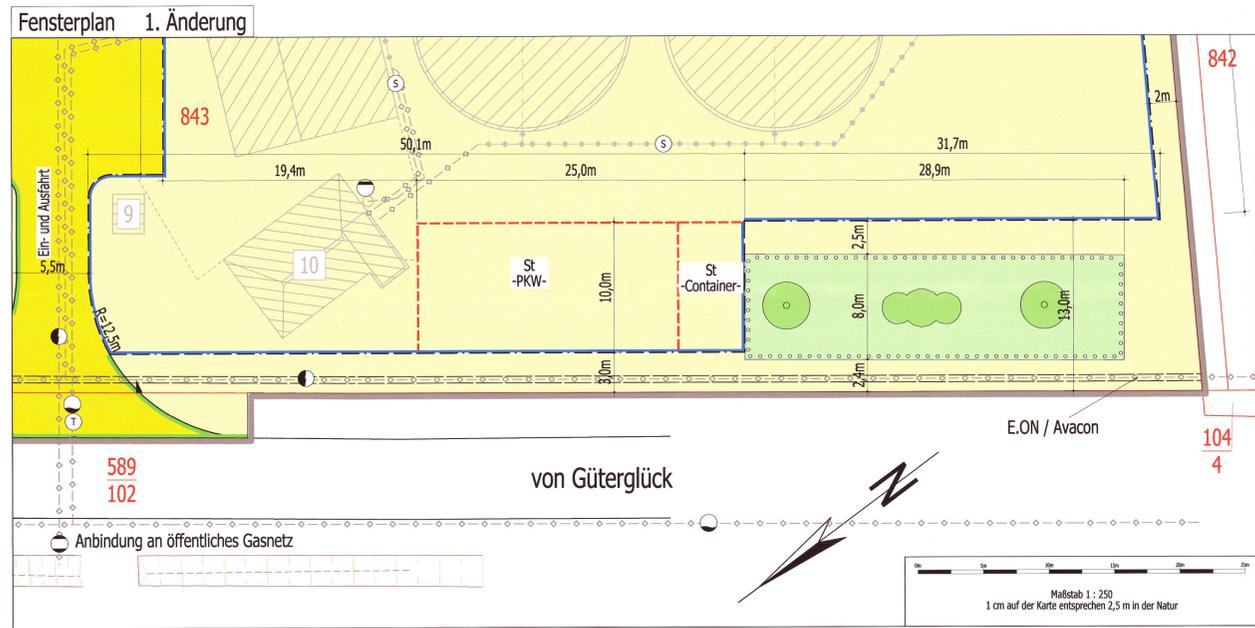
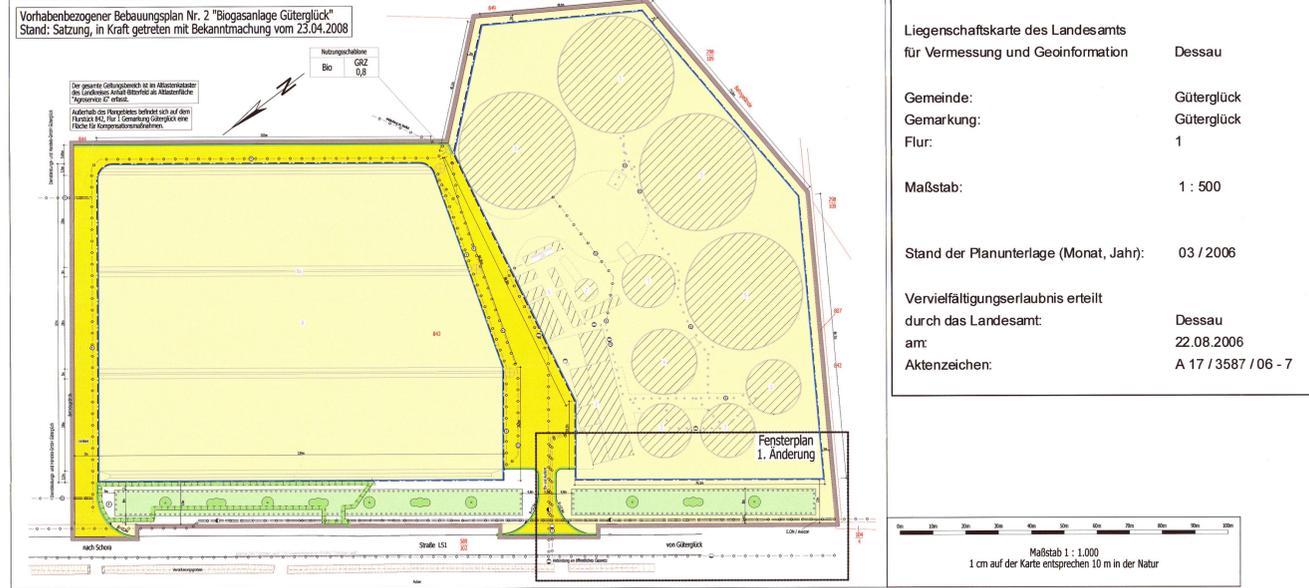


Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A)



Planzeichenerklärung des Fensterplanes 1. Änderung: Planz 90

Vorhabensgebiet / Nutzungsart: **Bio**

Flächen für die Errichtung der Anlagen der Biogasanlage

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl	GRZ	0,8
------------------	-----	-----

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch	unterirdisch
Elektrizität	Substrat
Gas	Telekom
Wasser	Regenwasser
Abwasser	

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

Zweckbestimmung: Kompensationsflächen und Sichtschutz

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen:

Bäume	Sträucher
-------	-----------

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Stellplätze St

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Gebäude und Behälter -Lageverschiebung innerhalb des Baufeldes bleibt dem Vorhabensträger vorbehalten-

Flurstücksgrenze und -nummer

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Landesamts für Vermessung und Geoinformation	Dessau
Gemeinde:	Güterglück
Gemarkung:	Güterglück
Flur:	1
Maßstab:	1 : 500
Stand der Planunterlage (Monat, Jahr):	03 / 2006
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt:	Dessau
am:	22.08.2006
Aktenzeichen:	A 17 / 3587 / 06 - 7

Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B)

Die von der 1. Änderung unberührten Festsetzungen 1.2 bis 1.7 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Biogasanlage Güterglück" behalten ihre volle Gültigkeit.

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

Flächen für die Errichtung der Anlagen der Biogasanlage

Gebäude-/ Behälter-Nr.	Bezeichnung / Nutzung
1	Annahmebehälter
2	Technikgebäude mit integrierter Anlagentechnik, Schubboden, Mischbehältern, Pressschnecken, Feststofflager
3	Fermenter (Gärbehälter)
4	Kompostspeicher
5	Gärrestlagerbehälter
6	Gasaufbereitungsanlage mit integrierter Fackelverdichterstation
7	Gastank unterirdisch
8	Silageplatte
8a	Silowand
9	Waagenhaus
10	Rübenzerkleinerer

1.8 Stellflächen

Stellflächen für PKW und Container sind in wassergebundener Bauweise (Schotter) herzustellen.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Die von der 1. Änderung unberührten Festsetzungen 2.1 und 2.2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Biogasanlage Güterglück" behalten ihre volle Gültigkeit.

- 2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anlage einer dreireihigen Strauch-Baumhecke aus heimischen Gehölzen einschl. beidseitigem Saum mit einer Breite von 2m.
 - Der Reihenabstand beträgt 2 m.
 - Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 2 m.
 - Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 8 m.
 - Pflanzqualität Sträucher: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 100-150 cm
 - Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
 - Sicherung der Hochstämme durch Pfahl-Zweibock
 - Fertigstellungspflege über 1 Jahr / Entwicklungspflege über 2 Jahre
 - Grundsätzlich sind nur standortgerechte heimische Arten zulässig.
 - Bäume: *Acer platanoides*, *Sorbus aucuparia*, *Spitzahorn*, *Vogelbeere*
 - Sträucher: *Cornus sanguinea*, *Roter Hartriegel*, *Corylus avellana*, *Hasel*, *Crataegus monogyna*, *Weißdorn*, *Euonymus europaeus*, *Pfaffenhütchen*, *Rosa canina*, *Heckenrose*, *Sambucus nigra*, *Schwarzer Holunder*

2.2 Entwicklung von Frischgrünland

Die Grünflächen sind maximal zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt nicht vor Ende Juni.

2.3 externe Kompensationsmaßnahmen

Die für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Biogasanlage Güterglück" notwendige Eingriffskompensation erfolgt über nachfolgend gelistete externe Maßnahmen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB werden diese Maßnahmen über vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (städtebauliche Verträge über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen) rechtlich gesichert.

Die Pflanzungen sind entsprechend DIN 18916 anzulegen, einschließlich Fertigstellungspflege. Die Pflege ist entsprechend DIN 18919 (2 Jahre Entwicklungspflege / 2 Jahre Unterhaltungspflege) auszuführen.

2.3.1 Kompensationsmaßnahme A

Gestaltung der Freifläche Bahnhofstraße (Flurstücke 109/10, Flur 1, Gemarkung Güterglück)

- Entwicklungsziel: Park (250 m²)
- Anpflanzung 7 Hochstämme (Stammumfang 12-14 cm) in Gruppen
- Verwendung vorwiegend heimische Arten (5 Stück). Nicht heimische Exemplare besonderer Ausprägung (2 Stück) dürfen als Blickfang eingesetzt werden.

2.3.2 Kompensationsmaßnahme B

Hochstammpflanzung am Wall zwischen Sportplatz und Kita bzw. Bolzplatz (Teile des Flurstücks 282, Flur 3, Gemarkung Güterglück)

- Entwicklungsziel: Baumreihe heimischer Arten (300 m²)
- Hochstammpflanzung: 9 Stück HSt (Stammumfang 10-12 cm), heimisch standortgerecht, Pflanzvorschlag: Hainbuche (*Carpinus betulus*)

2.3.3 Kompensationsmaßnahme C

Strauchpflanzung auf Wall zwischen Sportplatz und Gleisanlagen (Teile der Flurstücke 284, 286 und 288 der Flur 3, Gemarkung Güterglück)

- Entwicklungsziel: Strauchhecke freiwachsend, heimisch (120 m²)
- Strauchpflanzung 150 Stück Strauch (2 x verpflanzt, 60-100)
- Ein Einwachsen der Gehölze in den Zaun zur angrenzenden Bahnanlage ist durch Gehölzschnitt zu verhindern.

- Pflanzvorschläge:
- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| <i>Euonymus europaeus</i> | <i>Europ. Pfaffenhütchen</i> |
| <i>Cornus sanguinea</i> | <i>Blutroter Hartriegel</i> |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | <i>Gemeiner Liguster</i> |
| <i>Rhamnus frangula</i> | <i>Faulbaum</i> |
| <i>Salix caprea</i> | <i>Sal-Weide</i> |

2.3.4 Kompensationsmaßnahme D

Erhalt einer Obstbaumallee durch Lückenfüllung mit Hochstämmen entlang der Gemeindestraße Güterglück - Flötz (Flurstück 19, Flur 12, Gemarkung Güterglück)

- Entwicklungsziel: Erhalt Alleecharakter Obstallee
- Pflanzung 20 Stück Hochstamm (Stammumfang 8-10 cm) Apfel (alte, regionaltypische Sorten) als Lückenpflanzung
- Pflanzabstand entsprechend Altbestand, Berücksichtigung der Feldzufahrten

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Zerst/Anh. hat in seiner Sitzung am 28.10.2015 beschlossen, die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. §§ 1 (3) und 2 i. V. m. § 12 BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.02.2016.

Zerst/Anh., den 10.03.2017
Bürgermeister

2. Der Vorentwurf hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 31.03.2016 bis 02.05.2016 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen. Ort und Dauer wurden am 18.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Planung eingearbeitet.

Zerst/Anh., den 10.03.2017
Bürgermeister

3. Der Stadtrat Zerst/Anh. hat in seiner Sitzung am 27.07.2016 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Zerst/Anh., den 10.03.2017
Bürgermeister

4. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen vom 15.08.2016 bis einschl. 16.09.2016. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 05.08.2016 ortsüblich im Amtsboten der Stadt Zerst/Anhalt bekannt gemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2016 am Verfahren beteiligt.

Zerst/Anh., den 10.03.2017
Bürgermeister

5. Die auf Grund der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft. In der Sitzung des Stadtrates am 23.11.2016 wurden die Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgewogen und als Abwägungsergebnis beschlossen.

Zerst/Anh., den 10.03.2017
Bürgermeister

6. Der Stadtrat Zerst/Anh. hat in seiner Sitzung am 01.03.2017... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Biogasanlage Güterglück" - 1. Änderung - bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht wurden gebilligt.

Zerst/Anh., den 10.03.2017
Bürgermeister

7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Zerst/Anh., den 10.03.2017
Bürgermeister

8. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 10.03.2017... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen.

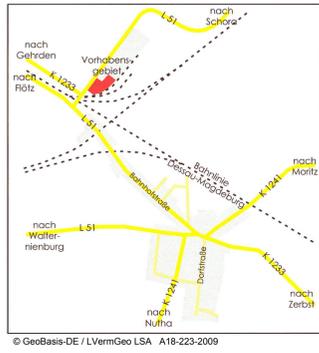
Zerst/Anh., den 24.03.2017
Bürgermeister

Präambel

Aufgrund § 1 Abs. 3 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates folgende Satzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 "Biogasanlage Güterglück" bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit textlichen Bestimmungen erlassen.

Zerst/Anh., den 10.03.2017
Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 DER STADT ZERST/ANHALT OT GÜTERGLÜCK "BIOGASANLAGE GÜTERGLÜCK" 1. ÄNDERUNG -SATZUNG-



Vorhaben- und Erschließungsplan Teil A Planzeichnung Maßstab 1 : 500 Teil B Planungsrechtliche Festsetzungen

Verfahrensbetreuung: Ingenieurbüro Wasser und Umwelt Bahnhofstraße 45 39261 Zerst/Anhalt

Verfahrensstand: Oktober 2016