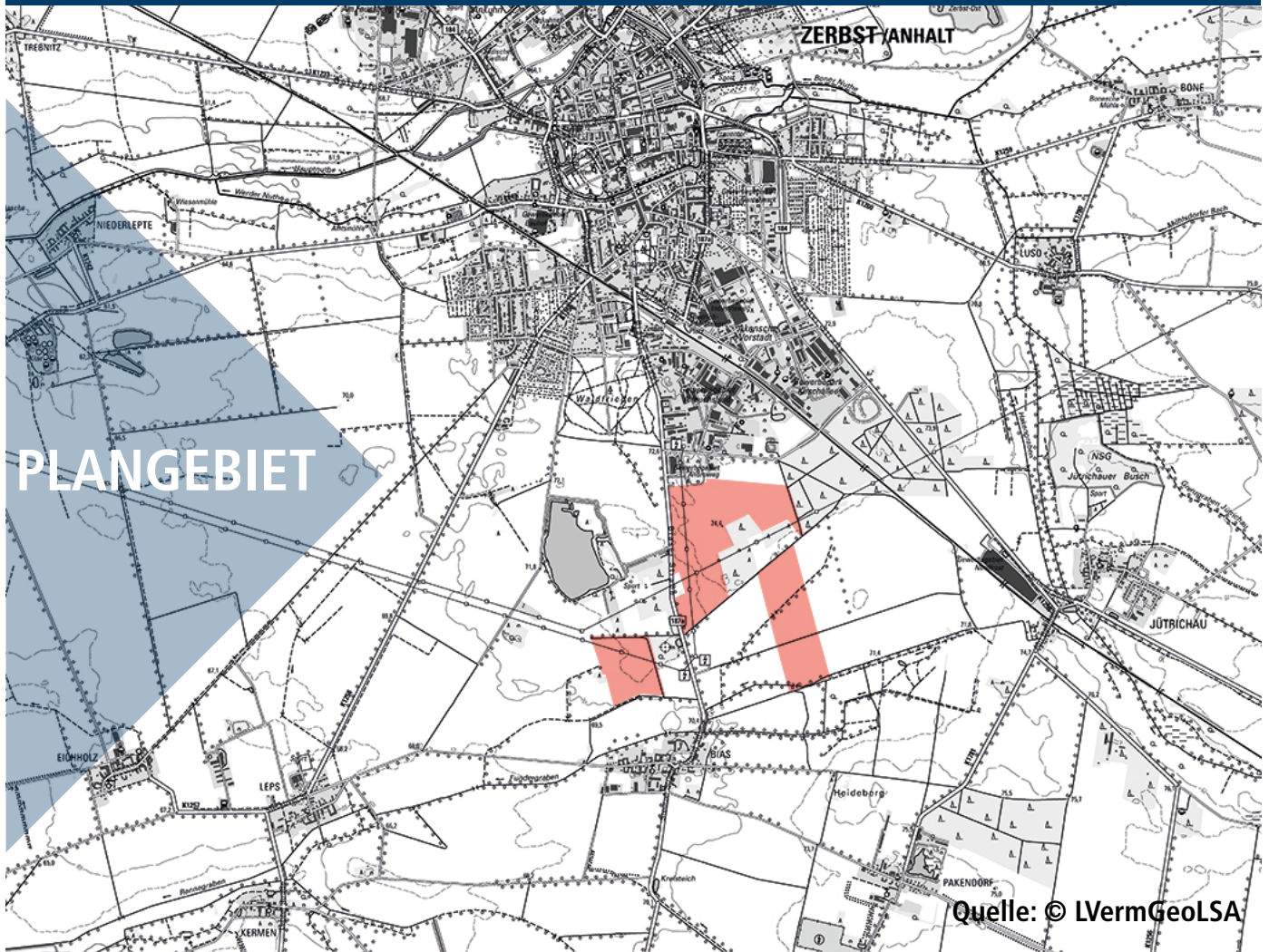


Teil B: Textteil

Energiepark Sonnenweide-Bias

Bebauungsplan in der Stadt Zerbst/Anhalt



Bearbeitet im Auftrag der
Stadtverwaltung der Stadt Zerbst/Anhalt
Schloßfreiheit 12
39261 Zerbst/Anhalt

Stand der Planung: 08.05.2025

Vorentwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt
Zerbst/Anhalt, den _____._____

Der Bürgermeister

Bebauungsplan
Energiepark Sonnenweide-Bias

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1 Sonstige Sondergebiete „Photovoltaik“ 1-4 (SO_{PV} 1-4)	Gebiete für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage. zulässig sind: - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik-Anlage), - Anlagen zur Speicherung solarer Energie, - Alle zum Betrieb der Photovoltaik-Anlage erforderlichen Anlagen, Funktionen, Bauteile, Zufahrten, Zuleitungen, Zuwegungen, Zäune, Wechselrichter, Speicher, Transformatoren, Ersatzteilcontainer, Überwachungskameras, - Alle zur Entwässerung des Plangebietes notwendigen Infrastrukturen (z.B. Entwässerungsrinnen, -becken und -mulden) samt Zubehör.	§ 11 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1 Höhe baulicher Anlagen	Siehe Plan. Die Photovoltaikmodule dürfen maximal 4,0 m über das heutige Gelände hinausragen. Zäune sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Alle sonstigen Anlagen und Nebenanlagen (z.B. Trafogebäude) dürfen eine Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Anlagen für den Blitzschutz und Kameramasten zur Überwachung des Geländes dürfen eine Höhe von max. 8,0 m aufweisen. Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2 Grundflächenzahl und maximal versiegelbare Grundfläche	Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Modulfläche als projizierte überbaubare Fläche auf 0,6 festgesetzt. Die GRZ bezieht sich auf die einzelnen Teilgeltungsbereiche. Bei der Ermittlung der GRZ sind die privaten Grünflächen als Teil der Grundstücksfläche anzurechnen. Die maximal versiegelbare Grundfläche (tatsächliche Bodenversiegelung durch Fundamente / Rammpfosten der Untergestelle, Transformatoren, Übergabestation, Zaunpfosten, Zuwegungen u.ä.) der einzelnen sonstigen Sondergebiete "Photovoltaik" 1-4 (SO _{PV} 1-4) ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubare Grundstücksflächen werden im Plan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die PV-Modultische sind innerhalb der im Plan definierten Baugrenzen zu errichten. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen außerdem alle zum Betrieb der Photovoltaik-Anlage erforderlichen Anlagen, Ersatzteilcontainer, Speicher, Funktionen, Bauteile, Zuwegungen und Einfriedungen errichtet werden. Des Weiteren dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen alle zur Entwässerung des Plangebietes notwendigen Entwässerungsbecken, -gräben und -mulden samt Zubehör ausgebaut werden. Zäune, Zuwegungen, Zuleitungen, Einfriedungen, Wechselrichter und Kameramasten dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt nutzbar sind, hier: Schutzstreifen Graben / Schutzstreifen Freileitungen / Bauverbots- und Baubeschränkungszone der B 187a	Siehe Plan. Die wasserrechtlichen Ge- und Verbote (v. a. § 36 WHG i. V. m. § 76 LWG) sowie die Bewirtschaftungsziele für Gewässer sind zu beachten. Die entsprechend gekennzeichneten Zonen werden gem. § 9 FStrG nachrichtlich übernommen und als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten bzw. nur eingeschränkt bebaubar sind festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
6. Oberirdische Versorgungsleitungen, hier: Freileitungen	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
7. Grünflächen	Siehe Plan. Innerhalb der Grünflächen sind Versickerungsmulden, und Entwässerungsgräben zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8. Wasserfläche, hier: Graben	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	wird ergänzt	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	wird ergänzt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Die innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen bestehenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
12. Rückbauverpflichtung und Folgenutzung	Die festgesetzten Nutzungen sind nur so lange zulässig, wie die Photovoltaik-Anlage betrieben wird. Nach Betriebsende ist diese innerhalb von zwei Jahren einschließlich aller Nebeneinrichtungen und Fundamente zurückzubauen. Als Folgenutzung wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.	§ 9 Abs. 2 BauGB
13. Grenzen des räumlichen Teilgeltungsbereiche	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 7 BauGB
14. Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften	Die Photovoltaik-Anlage ist einzuzäunen. Zäune sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Die Zaunanlage um die Photovoltaik-Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Klein- und Mittelsäuger durchlässig ist. Auf Sockelmauern sollte aus Gründen der Durchlässigkeit grundsätzlich verzichtet werden. Die Zaununterkante muss mindestens 15-20 cm über der Geländeoberfläche liegen . Um die negativen Auswirkungen der Zaunanlage auf das Landschaftsbild möglichst zu minimieren, ist die Zaunanlage in gedeckten grünen Farbtönen (z.B. RAL 6002, RAL 6005 oder RAL 6009) zu halten. Eine Heckenpflanzung ist zur Einfriedung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 3 BauO LSA

15. Hinweise

Artenschutz

- Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.

Bodenschutz

- Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird verwiesen.
- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.
- Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Erschließung

- Die Plangebiete werden über Feldwirtschaftswege (Flur 3 und 4, Gemarkung Bias) erschlossen und an die Bundesstraße 187a (B 187a) angebunden. Die Feldwirtschaftswege sind öffentlich gewidmet.

Starkregenvorsorge

- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

Die Einsicht in die verwendeten technischen Normen und Richtlinien ist beim Bauamt der Stadtverwaltung Zerbst/Anhalt möglich.