

Stadt Zerbst/Anhalt



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 06/2024 „Freiflächen-Photovoltaik Zerbster Straße“ im Ortsteil Leps

Teil B - Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Stand September 2025

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

Es erfolgt die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet zur Gewinnung von Solarenergie. Zweckbestimmung ist die Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaikanlage. Innerhalb der festgesetzten Teilflächen 1 und 2 sind zulässig:

- 1.1 Solarmodule einschließlich die erforderlichen Nebenanlagen,
- 1.2 Anlagen zur Speicherung von Elektroenergie,
- 1.3 Wirtschaftswege.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; § 16 und 17 BauNVO)

- 2.1 Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
- 2.2 Zulässig sind Modultisch-Elemente mit einer Mindesthöhe von 0,80 m und einer Maximalhöhe von 3,5 m über Geländeoberkante.
- 2.3 Die maximale Höhe der baulichen Gebäude zum Betrieb der Anlage wird mit 4 m über Geländeoberkante festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; § 23 BauNVO)

- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen nach Festsetzung Pkt. 1 sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3 Zur verkehrlichen Erschließung, d.h. für Zufahrten, sind je Teilfläche jeweils maximal 2 Querungen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3.4 Die zulässige Breite der Zufahrten wird auf je maximal 4 m begrenzt.

4. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen **M 1 – M 3** hat innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Modulaufständigung zu erfolgen. Es besteht eine Entwicklungs- und Unterhaltungspflege für 5 Jahre inkl. Wässern.

4.1 M 1 – Entwicklung von mesophilem Grünland

Die bisher ackerbaulich genutzten Flächen sollen der natürlichen Vegetationsentwicklung überlassen werden und sich langfristig als ruderal geprägtes mesophiles Grünland (GMF)* entwickeln.

Die Flächen sind dauerhaft durch Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Mahd hat nicht vor dem 01.07. und ggf. ein zweites Mal Ende September zu erfolgen.

Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen mit nachgestelltem Pflegeschnitt Ende September zulässig. Die Verwendung von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist auszuschließen.

4.2 **M 2 - Anlage von Blühstreifen**

Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Kreisstraße K 1258 ist beidseitig ein Blühstreifen zu entwickeln.

Die entlang der östlichen Straßenseite (Flurstück 4 und 3/3) bereits angelegte Ackerbrache ist als solche zu belassen.

Auf der Fläche entlang der westlichen Straßenseite (Flurstück 1) erfolgt eine Neueinsaat mit heimischem Saatgut. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung aus Regio-Saatgut der Herkunftsregion Region 5 – Mitteldeutsches Tief- und Hügelland Grundmischung anzusäen.

Es ist eine kontinuierliche Pflegemahd nach Rotationsprinzip durchzuführen. Hierfür ist jährlich die Hälfte der vorhandenen Blühstreifen zu mähen. Die Mahd ist im Zeitraum Ende Juli bis Anfang August mit hohem Schnitt (20 cm) zu realisieren, das Schnittgut ist zu beseitigen.

4.3 **M 3 - Anlage von Sichtschutzhecken**

Auf den gemäß Planeintrag ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHA)* anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze des Vorkommensgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden.

Hochstämme sollen ausschließlich entlang der westlichen und nördlichen Grenze angepflanzt werden und dabei einen Anteil von 20% am Gehölzinventar haben.

Reihenabstand von 1m bis 1,5m

Pflanzabstand max. 1m x 1m

Pflanzqualität Hochstamm: Stü 10-12 cm

Pflanzqualität Sträucher: 2jvS (50-80cm)

4.4 **M 4 – Anlage von Wegen und Stellflächen**

Zufahrten, Feuerwehrwege und Stellflächen sind in Teilversiegelung (Schotterrasen, Rasengitter und / oder Schotter) anzulegen.

4.5 **M 5 / CEF 1 – Unbefristete Stilllegung**

Die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF1) vorgesehene Stilllegung ist als Bruthabitat für Offenlandbrüter über die gesamte Bestandsdauer des Solarparks vorzuhalten.

Die Fläche bleibt langfristig der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Auf der Stilllegungsfläche können sowohl Blümmischungen als auch Brachflächen mit oder ohne Einsaat angelegt werden. Mindestens 50 % der Flächen sind mindestens einmal im Jahr mit hohem Schnitt (20 cm) zu mähen. Dabei sollte der erste Schnitt nicht vor dem 31.07. erfolgen. Bei hohen Vegetationsaufwüchsen und einsetzender Gehölzsukzession kann ein zweiter Schnitt ab September erfolgen. Das Mähgut ist dann von der Fläche zu beraumen.

B Maßnahmen Artenschutz (§§ 39, 44 BNatSchG)

1. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

1.1 V 1 – Bauzeitenregelung

Zur Verhinderung von Verbotstatbeständen ist das Bauen außerhalb der Brutzeit (Verbotszeitraum vom 01.03. bis 31.07.) durchzuführen.

Bauvorbereitende Maßnahmen sind ausschließlich im Zeitraum 01.08. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres zulässig.

Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.

Kann der Bauherr nicht sicherstellen, dass während der Brutzeit eine Bautätigkeit unterbleibt, so sollte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine vorsorgliche Vergrämung einer Brutansiedlung relevanter Brutvogelarten im Baubereich verhindern. Dies kann beispielsweise durch die Aufstellung von Flatterbändern erfolgen.

1.2 V 2 – Wartungsarbeiten

Um eine Störung während der Brutzeit zu vermeiden, sind routinemäßige Wartungsarbeiten während der Brutphase (15.03. bis 15.07.) zu unterlassen.

Für die Gewährleistung der Funktionstüchtigkeit sind Tätigkeiten aus sicherheitstechnischem Anlass weiterhin zulässig.

1.3 V 3 – Zaunanlagen

Die Zaunfelder sind mit einem Bodenabstand von mindestens 20 cm zum Durchschlupf für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien auszuführen.

Die Zäunung ist durchgängig zu gestalten. Stacheldraht und Elektrozäune sind unzulässig.

1.4 V 4 – Vergrämung von Zauneidechsen

Um Verbotstatbestände während der Bauphase zu vermeiden, sind potenziell vorkommende Reptilien im Vorfeld der anlaufenden Baumaßnahmen zu vergrämen. Dafür sind die Stilllegungsflächen ab Anfang August streifenweise unter Abtransport des Schnittgutes zu mähen.

1.5 V 5 – Reduzierung der Lichtreflexion

Für die Solarmodule ist eine Antireflexbeschichtung vorzusehen.

1.6 CEF 1 / M 5 – Unbefristete Stilllegung

Zum Ausgleich des Habitatverlustes der Feldlerche ist ein 10 ha großer Acker-schlage in der Gemarkung Leps, Flur 2, Flurstück tlw. 3/3 als unbefristete Stillle-gungsfläche zu entwickeln. Durch an den Aufwuchs angepasste Pflegemahd ist der offene Charakter langfristig zu erhalten.

Es hat eine dauerhafte Sicherung der Maßnahme zu erforderlich. Dazu ist vor dem Satzungsbeschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Absicherung der CEF-Maßnahme auf der externen Fläche abzuschließen.

2. Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

2.1 SM 1 – Ökologische Baubegleitung und projektbezogenes Monitoring

Zur Kontrolle der Umsetzung der Vorgaben der Maßnahmen zu den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist zur Vorbereitung, Begleitung und Durchführung der geplanten Bauarbeiten unter umwelt- und naturschutzfach-lichen Aspekten eine ökologische Bauüberwachung vorzusehen.

2.2 SM 2 – Anlage von Ausstiegshilfen für Kleinsäuger, Reptilien und Amphibien

Um Beeinträchtigungen der Fallenwirkung auszuschließen sind in Baugruben und Kabelschächten nach der Öffnung Ausstiegshilfen vorzusehen, solange diese länger als einen Tag geöffnet bleiben. In Kabelschächten sind aller 20 m beidsei-tig geeignete Ausstiegshilfen anzulegen. Die Funktionalität der Ausstiege ist bis zur Wiederverfüllung des Grabens zu gewährleisten. Vor Verfüllung des Grabens ist zu prüfen, ob sich zu diesem Zeitpunkt Tiere darin aufhalten.

2.3 SM 3 – Gehölzschutzmaßnahmen

Im Bereich der alten Obstallee sind Gehölzschutzmaßnahmen zu beachten. Dazu gehören im Besonderen der Schutz im Wurzel- und Traufbereich gemäß DIN 18920 in Verbindung der Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbe-ständen bei Baumaßnahmen (R SBB), sofern die Baustellenzufahrten im Nahbe-reich der vorhandenen Gehölze angelegt werden.

Für die Erschließung der Teilflächen sind vorhandene Unterbrechungen der bestehenden Baumreihen und Gehölze zu nutzen.