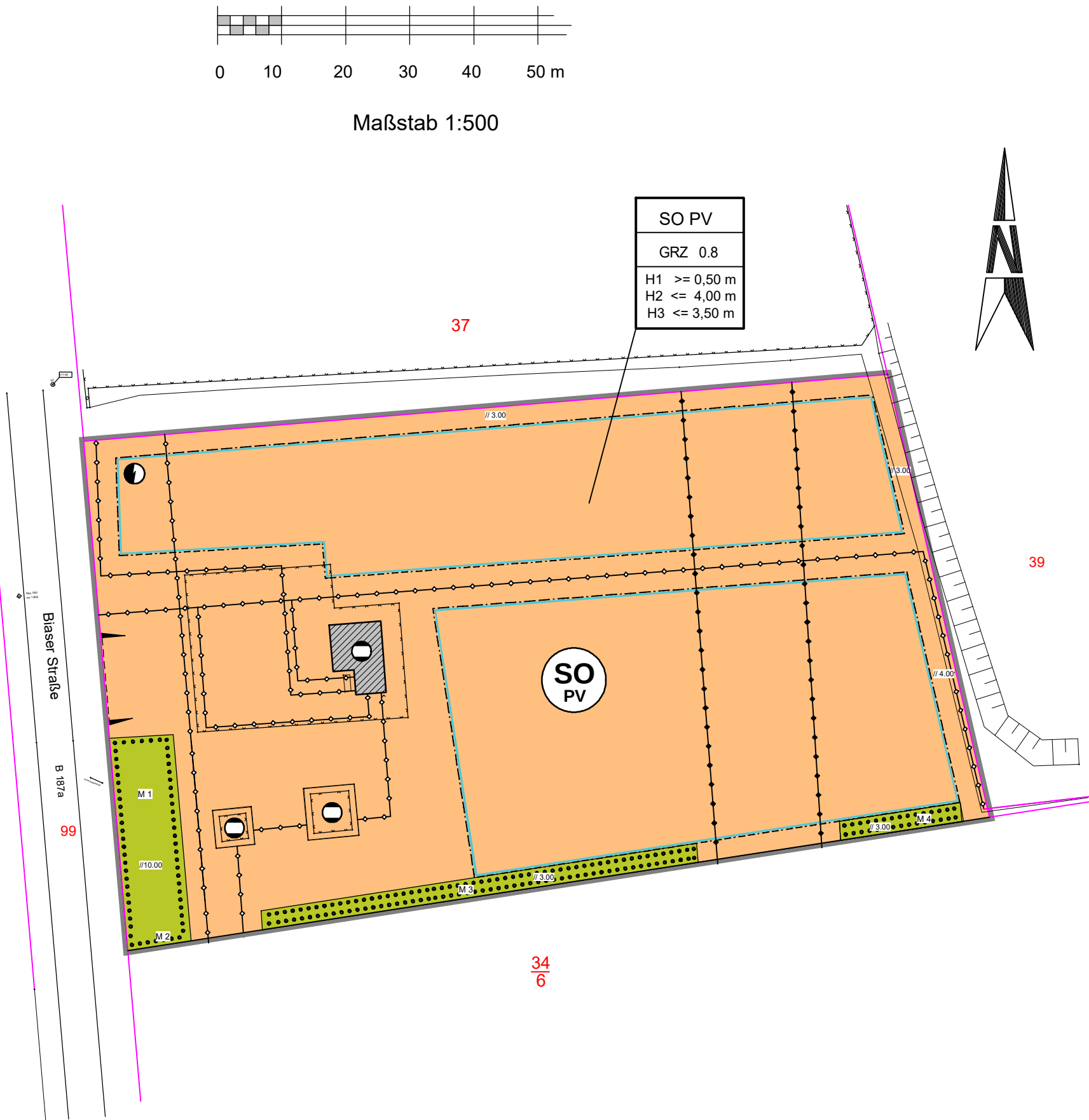




Kartengrundlage  
Liegenschaftskarte des LVermGeoLSA  
Stadt / Gemeinde: Zerbst/Anhalt  
Gemarkung: Zerbst  
Flur: 3  
Flurstück: 34/6 Teilfläche  
Maßstab: 1:500  
Quellenvermerk  
Darstellung auf der Grundlage von Geobasisdaten  
© GeoBasis-DE / LVermGeoLSA  
Abgabe: 2024, Az.: 2024-2618-892  
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeoLSA



Lage im Raum

## Teil B Textliche Festsetzungen

### 1. Zulässige Nutzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmender festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderung des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

Sonstiges Sondergebiet (SO) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

In der Fläche des Sonstigen Sondergebiets "Erneuerbare Energien / Photovoltaik" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ist die Errichtung ausgedehnte Modulfelder sowie die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen zulässig. Unterirdische Kabelkanäle sind unzulässig. Die Tragkonstruktion ist im Boden verankert. Die Trägerkonstruktion und die Solarmodule sind in reflexionsarmen Materialien auszuführen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### Art, Gestalt und Höhen von Einfriedungen

Innerhalb der Fläche des Sonstigen Sondergebiets "Erneuerbare Energien / Photovoltaik" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind offene Einfriedungen mit Übersteigenschutz mit einer Höhe von max. 2,50 m über dem anstehenden Gelände zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen in der Fläche des Sonstigen Sondergebiets "Erneuerbare Energien / Photovoltaik" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO PV) wird wie folgt festgesetzt.  
H1 - Der Abstand zwischen Oberkante des anstehenden Geländes und der Unterseite Photovoltaik-Module beträgt mind. 0,50 m.

H2 - Die Gesamthöhe der aufgestellten Modulfelder wird im Sinne einer Oberkante der baulichen Anlagen und dem anstehenden Gelände wird als Höchstmaß 3,50 m festgesetzt.

H3 - Die Gesamthöhe der baulichen Nebenanlagen wird im Sinne einer Oberkante der baulichen Anlagen und dem anstehenden Gelände wird als Höchstmaß 4,00 m festgesetzt.

Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

In der Fläche des Sonstigen Sondergebiets "Erneuerbare Energien / Photovoltaik" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO PV) wird die Grundflächenzahl 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von zweckdienlichen Bauwerken / bauliche Anlagen, die von den Photovoltaik-Modulen überdeckten Flächen und die Grundflächen der Bestandsanlagen zu berücksichtigen.

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
Das innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO PV, im nahen Zufahrtsbereich entwickelte Einzelgehölz ist zu erhalten. Die regelmäßige Durchführung von allseitigen Pflegemaßnahmen, in Form der Zurückdrängung sukzessiver Gehölzbestände ist gestattet. Als interne Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt:

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
M1 Pflanzung einer Baum-Strauchhecke innerhalb des festgesetzten Sondergebietes SO PV, ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, auf einer Gesamtlänge von ca. 32 m und einer verfügbaren Gesamtbreite von ca. 6,0 m eine dreireihige Baum-Strauchhecke zu entwickeln. Die Pflanzung ist im Reihen- und Pflanzabstand von 1,0 m durchzuführen. Die Pflanzreihen sind mit einem Versatz von 0,5 m anzulegen. Im Abstand von 6,0 m ist in der mittleren Reihe anstatt eines Strauches jeweils ein Heister zu pflanzen.

M2 - M4 Pflanzung von Strauchhecken innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche sind auf einer Gesamtlänge von ca. 90 m, entlang der südlichen Grundstücksgrenze, insgesamt drei Strauchhecken (M2-M4/30x41+19), mit einer verfügbaren Gesamtbreite von 3m zu entwickeln. Die Pflanzung erfolgt zweireihig mit einem Reihen- und Pflanzabstand von jeweils 1 m. Die Pflanzreihen sind mit einem Versatz von 0,5 m anzulegen.

Allgemeine Festsetzungen / Pflanzmaßnahmen  
Der Abstand der 1. Pflanzreihe zur Grundstücksgrenze beträgt mind. 1,0 m. Für alle Pflanzmaßnahmen sind mindestens 5 verschiedene einheimische und standortgerechte Strauchsorten der minimalen Pflanzqualität Strauch, 2 x verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm und für die Baum-Strauchhecke zusätzlich mindestens 3 verschiedene Heister der Pflanzqualität verpflanzte Heister, ohne Ballen, Größe 125/150cm zu verwenden.

Es ist darauf zu achten, dass die Gehölze dem Vorkommens- bzw. Herkunftsgebiet VKG 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ entsprechen (siehe Anlage / Gebietsseigne Gehölze „12-2020“). Die Pflanzflächen sind zum Schutz vor Verdunstung vollständig mit einer Mulchschicht von mind. 10 cm abzudecken. Die Pflanzungen sind vollständig vor Wildverbiss zu schützen. Sollte um das Grundstück eine Zaunanlage errichtet werden, wird ein Wildschutzzaun entbehrlich.

Nach der Anpflanzung ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und daran anschließend eine 4-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 durchzuführen. Nach Ablauf der insgesamt 5-jährigen Pflege sind die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baubeginn als Frühjahr- oder Herbstpflanzung durchzuführen.

Artenschutz / Bauzeitenregelung  
Eine Baufeldberäumung ist aus Gründen des Vogelschutzes nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar möglich. Eine Abweichung von diesen Regelungen erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde.  
Bauzeitliche Vergrämung von Bodenbrütern  
Innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche SO PV ist durch mehrmaliges Eggen oder Grubbern, vor der Vogelaktivitätszeit, ab dem 15. Februar eine Störung der Bodenoberfläche und somit eine bauzeitliche Vergrämung durchzuführen, um die Eingriffstellen beispielsweise für die Feldlerche unattraktiv zu halten und eine Ansiedlung im baubedingt in Anspruch genommenen Bereich zu verhindern. Alternativ dazu können durch Flatterbänder ähnliche Effekte erzielt werden.

### 4. Sonstige Festsetzungen

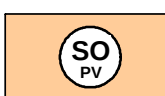
#### Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich Versorgungsleitungen der EMS Energie Mittelsachsen GmbH, Am Druschplatz 14, 39443 Staßfurt-Brumby deren Überbauung nicht zulässig sind.  
Ein beidseitiger Schutzbereich von 3,00 m entlang der Leitungen wird festgesetzt.

Die vorhandene Hochspannungsstrasse bleibt unberührt.

## Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien / Photovoltaik"

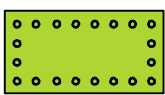
### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

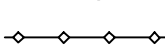
### 4. Grünflächen

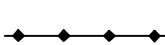
 Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)  
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

### 5. Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

 Einfahrtbereich

### 6. Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

 Ver- und Entsorgungsleitung, unterirdisch (Gas)

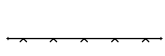
 Ver- und Entsorgungsleitung, oberirdisch (Strom)

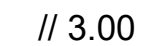
### 7. Sonstiges Planzeichen

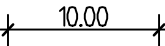
 Grenze räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

 Gasstation im Bestand

 Elektrizität (Trafo) geplant

 Einfriedung im Bestand

 // 3,00 Maßangabe parallel in Meter

 10,00 Maßangabe in Meter

 34/6 Flurstücksnummer

 34/6 Flurstücksgrenze

## SATZUNG (Präambel)

Gemeinde: Stadt Zerbst/Anhalt  
Bezeichnung: vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik Übergabestation"  
Bebauungsplan Nr.: 01/2024

Auf der Grundlage des § 1 Abs.3 und § 10 des Baugesetzbuches BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), und in seiner jetzt gültigen Fassung hat der Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt in der Sitzung am 00.00.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2024 Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik Übergabestation" bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung wird beigefügt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), und in seiner jetzt gültigen Fassung, sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in seiner jetzt gültigen Fassung.

Der Satzung ist eine Begründung mit Anlagen beigefügt.

## VERFAHRENSVERMERKE

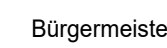
1. Der Stadtrat Zerbst/Anh. hat in seiner Sitzung am 00.00.2024 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2024 Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik Übergabestation" gem. §§ 1 Abs.3 und 2 Abs.1 i.V.m. § 12 BauGB aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 00. 00 2024 im Amtsboten und auf der Stadtseite www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt,  Bürgermeister  Siegel

2. Der Stadtrat hat am 00.00.2024 mit Beschluss - Nr. 0000/2024 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2024 in der Fassung vom August 2024 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2 Abs.2 BauGB beschlossen.

Zerbst/Anhalt,  Bürgermeister  Siegel

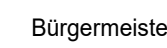
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Sie wurden mit Schreiben vom 00.00.2025 zur Äußerung aufgefordert. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Benachrichtigung vom 00.00.2025.

Zerbst/Anhalt,  Bürgermeister  Siegel

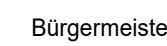
4. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2024 Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik Übergabestation" bestehend aus dem Planentwurf i.d.F. vom Februar 2025 einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 während folgender Zeiten Mo, Mi, Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr Di  von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr Do  von 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs.2 BauGB am 00.00.2025 im Amtsboten und im Internet unter der Internetadresse www.stadt-zerbst.de.

Zerbst/Anhalt,  Bürgermeister  Siegel

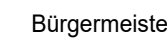
5. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in der Sitzung am 00.00.2025 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Zerbst/Anhalt,  Bürgermeister  Siegel

6. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 00.00.2024 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2024 Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik Übergabestation" i.d.F. vom Januar 2026, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Beschluss-Nr. BV/0000/2026 als Satzung beschlossen.

Zerbst/Anhalt,  Bürgermeister  Siegel

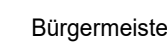
7. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

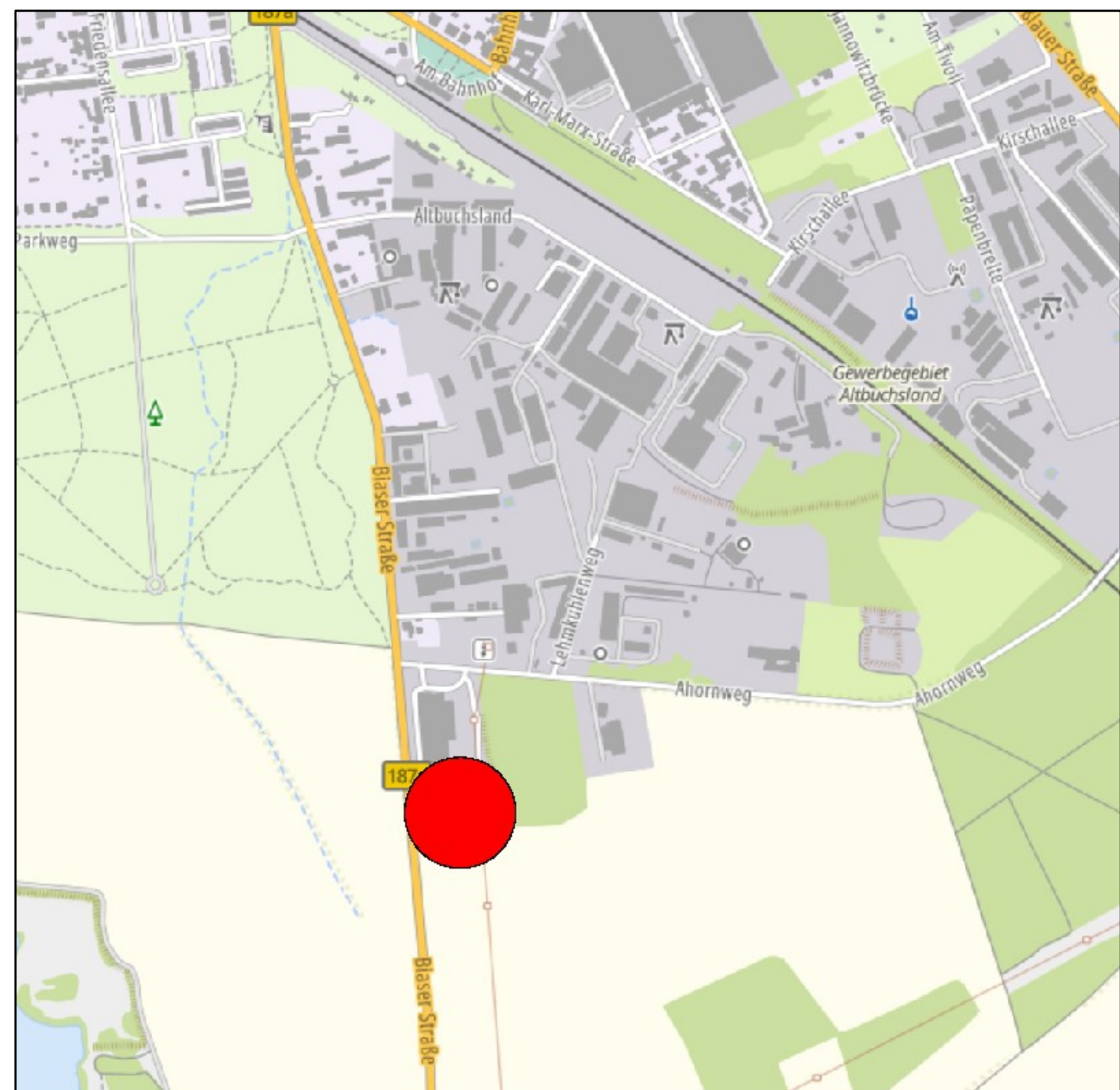
Zerbst/Anhalt,  Bürgermeister  Siegel

8. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2024 Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik Übergabestation" sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 BauGB am 00.00.2026 unter der Internet-adresse www.stadt-zerbst.de bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2024 Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik Übergabestation" in Kraft getreten.

Auf die Voraussetzungen 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.

Zerbst/Anhalt,  Bürgermeister  Siegel



Top. Karte 1:50000 Sachsen-Anhalt, Maßstab 1:50000  
©Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,  
A 18-223-2009-7  
Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2006

## Stadt Zerbst/Anhalt



## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2024

## Sondergebiet "Freiflächenphotovoltaik Übergabestation"

## Entwurf Juli 2025

## Maßstab 1:500

Vohabensträger: EMS Energie Mittelsachsen GmbH  
Am Druschplatz 14, 39443 Staßfurt-Brumby

Verfasser: BRENNER Architekten und Ingenieure  
Am Kieferneck 14, 39264 Pulsforde

Erstellt: 01.02.2025  
zuletzt geändert: 15.07.2025