

Feld A



Plantel A

- Planzzeichenerklärung**
- zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Photovoltaik
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - OK 4,0 maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Meter
 - GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Einfahrtbereich
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünflächen, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenplanung
 - Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Bezeichnung der Maßnahmen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

- 7. sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe baulicher Anlagen
 - Erläuterung der Nutzungsabwägung
- II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter sowie nachrichtliche Übernahmen**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Gebäude
 - 73,9 Höhenbezugspunkt (Geländehöhe ü. NNH, DHHN2016)
 - Bemessung in Meter
 - Wald außerhalb des Geltungsbereichs
 - Gewässer II. Ordnung
 - Erdgaleitung unterirdisch mit Schutzstreifen (FGL 11, DN 609, ONTRAS)
 - Grenze der befestigten Fahrbahn (Bundesstraße 187)
 - Planung Baumaßnahme (Bundesstraße 187)
 - Lagefestpunkt/Höhenfestpunkt
 - Fundamentfestpunkt
 - Brunnenstandort
 - Wasser-/Abwasserleitung

Plantel B

- Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11-14 BauNVO)
 - Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikaggregaten (Unterstruktur), Wechselrichterstationen, Transformator- und Netzanschlussanlagen, Anlagen zur Speicherung und Entladung.
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebietes SO Photovoltaik. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt über Normalhöhenwert (NNH) gemäß Planschrieb. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).
 - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Zwanzig Wartungsfahrten und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugrubens dienen, sind, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.
 - Hochwasserangepasste Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, i.V.m. § 78 Abs. 3 S. 1 Znr. 1306)
 - Bauliche Anlagen sind in hochwasserangepasster und erdrossenicher Bauweise zu errichten. Technische Anlagen (Trafos, Wechselrichter, Speicher, Wartungsgebäude) sind außerhalb der von Hochwasser betroffenen Bereiche zu errichten. Wassergefährdende Stoffe sind grundsätzlich außerhalb der Hochwasserriegoebiete zu lagern. Sollte aus technischen Gründen eine Errichtung technischer Anlagen innerhalb des Hochwasserriegoebiets erforderlich sein, sind diese so zu errichten, dass eine Beeinträchtigung durch eindringendes Wasser ausgeschlossen ist.

- 6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Neu anzuliegende Zufahrten, Wege und Steilflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - A1 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer selbstbegründenden Brachfläche
 - Innere des sonstigen Sondergebietes (SO Photovoltaik) ist unter und zwischen den Modulen durch Selbstbegrünerung eine extensiv gepflegte artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten. Der Boden ist vor der Inlieferung ggf. zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Errichtung der PV-FFA entstanden sind, zu beheben. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - A2 Entwicklung, Pflege und Erhalt von Blühwiesen entlang von Waldändern und Gewässern
 - Innere der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine zertifizierte Regionalsaatmischung zu verwenden, die vor allem Arten der Fetrairie, Sämlinge und Gewässeränder beinhalten sollte. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung, der Einsatz von Düngemitteln sowie Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 - A3 Entwicklung, Pflege und Erhalt von Strauch-Baum-Hecken
 - Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke auf einer Breite von mindestens 6 Metern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein Strauch in Reihe zu pflanzen. Dabei sollen die äußeren Reihen aus Sträuchern bestehen, die inneren aus Bäumen. Dafür sind heimische standortgerechte Gehölze (mindestens 5 Arten) in etwa gleicher Anzahl zu berücksichtigen. Bei der Neuentwicklung und Pflege sind die Hinweise im Umweltbericht zu berücksichtigen.
 - V-ABF4 Integrierte Strukturauferführung für die Felderle und weitere Bodenbrüter des Offenlandes
 - Zur Vermeidung des Verlustes von 16 Feldlerchenrevieren sind 12 Teilbereiche von 30 x 30 m (900 m²) von Überständerung durch Solarmodule frei zu lassen. Die Freilichtbereiche müssen in einer Entfernung von 60 m zu bestehenden oder geplanten Vertikalstrukturen (vgl. A3) errichtet und ebenfalls als extensives Grünland entwickelt und gepflegt werden. Auf diesen Flächen erfolgt zusätzlich ein Abtransport des Mahdguts, um eine möglichst schüttere Vegetation zu erzielen. Die Freilichtbereiche werden nicht als Grünflächen festgelegt, sondern können in den im Umweltbericht ausgewiesenen Bereiche durch die Technische Planung eingerichtet werden. Es sind pro Feld bzw. Teilbereich Freilichtfenster in der Zahl einzurichten, wie Feldlerchenreviere bei der Kartierung vorgefunden wurden.

- II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)**
- 6. Einfriedigungen**
- Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabträgerzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchgangsfähigkeit aufweisen.
- III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- (I) Denkmalschutz**
- Das Vorhaben bedarf einer der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 (1) DenkmSchG-LSA. Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 9 Abs. 3 DSchG ST durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalbehörde anzuzeigen.
- (II) Fundamentfestpunkt**
- Westlich des Plangebiets liegen die Festpunkte 4142-01070 und 4142-01075 zzgl. einer Schutzfläche im Radius von 30 m. Tiefere Bodeneingriffe (> 3 m) innerhalb des Schutzbereichs sind unzulässig.
- (III) Pflegekonzept selbstbegründende Brachfläche und Lerchenfenster**
- Das Pflegekonzept stellt eine jährliche 1:2-malige Mahd der Modulschneidewege vor. Dabei sind jedoch folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:
- keine Bodenbearbeitungen
 - vollständiger Verzicht auf Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel
 - Der Bereich der Grünflächen eignet sich eine Mahd in den Monaten Oktober bis Februar, die aus Gründen des Artenschutzes (Nahrungangebot für Kleinvögel und Überwinterungsmöglichkeit für Käselein) möglichst gestaffelt erfolgen sollte. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotsabstände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG erfüllt werden.
 - Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:
 - der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten.
 - die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.
- Im Bereich der Modulunterkanten ist aus Brandschutzgründen abseits des beschriebenen Pflege- und Entwicklungskonzeptes eine Mahd in einem ca. 0,5 Meter breiten Streifen zulässig, sofern die Wuchshöhe die Modulunterkanten erreicht hat und diese zu verscharben beginnt. Ist dieser Entwicklungsstand bereits innerhalb der Hauptproduktionszeiten (01.03. bis 15.08.) erreicht, so ist

- durch eine vorherige artenschutzfachliche Kontrolle seitens des ausführenden Betriebes sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotsabstände erfüllt werden.
- (IV) Pflegekonzept der Blühwiese**
- Das Pflegekonzept stellt eine ein- bis zweimal jährige Mahd oder Bereidung des Blühstreifens vor. Hierbei ist darauf zu achten, dass nicht alle Wiesen zur gleichen Zeit gemäht werden. Stauden und Gräser sollen über den Winter stehen bleiben. Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Mahd:
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Stöckelstufung ist unzulässig.
 - Die Schnitthöhe beträgt etwa 10 - 15 cm.
 - Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten.
- (V) Gewässer**
- Im Plangebiet befinden sich Gewässer II. Ordnung. An allen Gewässern II. Ordnung ist nach § 38 WHG i.V.m. § 50 WG ST ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von 5 m Breite freizuhalten. Die Breite gilt jeweils auf beiden Seiten des Gewässers. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Böschungsoberkante. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen sind u.a. im Gewässerrandstreifen verboten. Der Zugang für Maschinentechnik zum Zweck der Gewässerunterhaltung und Grünlandpflege z.B. mit Traktoren, muss am gesamten Gewässer gewährleistet bleiben. Nach § 41 Abs. 2 WHG sind Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden.
- (VI) Boden**
- Muldenboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verschlus und Verengung zu schützen. Mulden-/Oberboden ist getrennt von darunter anstehenden Bodenmaterialien auszubauen und getrennt zu lagern.
- (VII) Arbeitsstreifen Ferngasleitung 11 DN 609**
- Zu beiden Seiten der Leitungsaußenkante ist ein Streifen von 10 m Breite frei von Bepflanzung zu halten. Die Erreichbarkeit des Arbeitsstreifens für den Leitungsbetreiber ist sicherzustellen.
- (VIII) Hinweis zur Maßnahme A3**
- Als Pflanzzeit sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden, für Bäume sind Heister mit einer Höhe von 60 - 100 cm zu verwenden. Eine Pflege für die Dauer von 5 Jahren ist zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

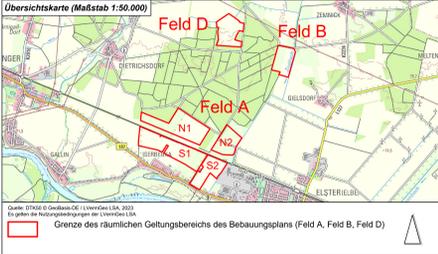
IV. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

Lage im Überschwemmungsgefährdeten Bereich

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Bereiche N1, N2, S1 und S2 des Feldes A des Plangebiet im Überschwemmungsgefährdeten Bereich i.S. § 98 WGL-LSA befindet. Bei einem stärkeren Hochwasserereignis als einem HQ100 (Extremhochwasser) kann es zu einem Überströmen von Bauwerken und dem Versagen von Hochwasserschutzanlagen kommen, sodass eine Eigenvorsorge von Betroffenen durchzuführen ist. Eine hochwasserangepasste Bepflanzung ist zu gewährleisten. Eine Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.

Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat der Stadt Zahna-Elster hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.
- Zahna-Elster, Siegel Müller, Bürgermeister
- Die Genehmigung der Satzung wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom mit AZ erteilt.
- Zahna-Elster, Siegel Müller, Bürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.
- Ausgefertigt, Zahna-Elster, Siegel Müller, Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Zahna-Elster, Siegel Müller, Bürgermeister



gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzzeichungsverordnung (PlanZV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).

Vorhabenträger

Seyda Erneuerbare Energien GmbH
Jüliertor Str. 85, 06917 Jessen (Elster) OT Seyda

planaufstellende Kommune

Stadt Zahna-Elster
Am Rathaus 1, 06895 Zahna-Elster
fon (03475) 6550 mail info@stadt-zahna-elster.de

Entwurfsverfasser

büroknoblich
Hallenring 4, 06108 Halle (Saale)
fon (0345) 57 02 98-0 mail info@bka-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89 UTM-32N
Landkreis: Wittenberg
Gemarkung: Elster
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Stadt Zahna-Elster
Flurstück: 03/02
vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Photovoltaik-Freiflächenanlage Isertbegka, Letzta, Zennick“ Feld A
Datum Name Unterschrift
Gez. 24.05.23 Rei
Bearb. 04.04.24 Ley
Gepr. 04.04.24 Kno
Projektnr.: 23-003
Phase: Entwurf
Plan-Name: 20240404_E_Feld A.pdf
Plan-Maße: 1:160 mm x 900 mm
Maßstab: 1:2.500
Blatt: 1