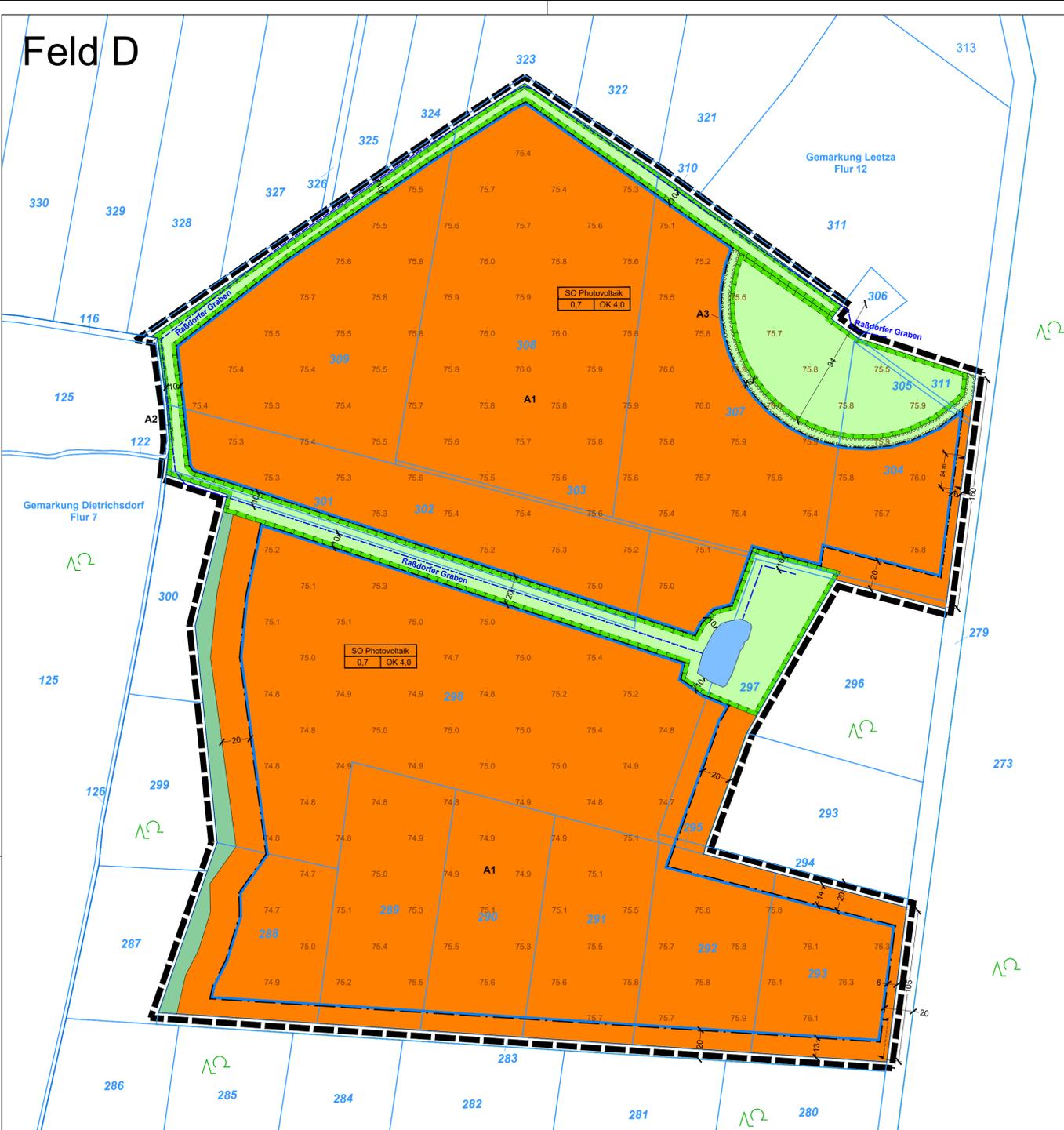


Feld D



Planteil A

Planzeichenerklärung

I. 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 maximale 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)
 - 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 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)
 - A1 Bezeichnung der Maßnahmen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 Nutzungsschablone
- Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter sowie nachrichtliche Übernahmen
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Höhenbezugspunkt (Geländehöhe ü. NHN, DHHN2016)
 - Bemaßung in Meter
 - Waldfläche (nachrichtliche Übernahme)
 - Gewässer II Ordnung mit Bezeichnung

Planteil 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, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/ Netzzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.
 - 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. §§ 16-19 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 Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
 - Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 m festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt über Normalhöhennull (NHN) gemäß Planeinschrieb. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind, soweit es sich nicht um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Neu anzulegende Zufahrten, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
 - A1 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer selbstbegrünenden Brachfläche**
Innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO Photovoltaik) ist unter und zwischen den Modulen durch Selbstbegrünung eine extensiv gepflegte artenreiche Brachfläche zu entwickeln und zu erhalten. Der Boden ist vor der Initiierung 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 Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
 - A2 Entwicklung, Pflege und Erhalt von Blühwiesen entlang von Waldrändern und Gewässern**
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist eine zertifizierte Regiosaatgutmischung zu verwenden, die vor allem Arten der Feldraine, Säume und Gewässerränder 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**
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige 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-afb4 Integrierte Struktur aufwertung für die Feldlerche und weitere Bodenbrüter des Offenlandes**
Zur Vermeidung des Verlustes von 16 Feldlerchenrevieren sind 16 Teilbereiche von 30 x 30 m (900 m²) von Überständerung durch Solarmodule frei zu lassen. Die Freihaltebereiche 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 schütterere Vegetation zu erzielen. Die Freihaltebereiche 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 Freihaltefenster in der Zahl einzurichten, wie Feldlerchenreviere bei der Kartierung vorgefunden wurden.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

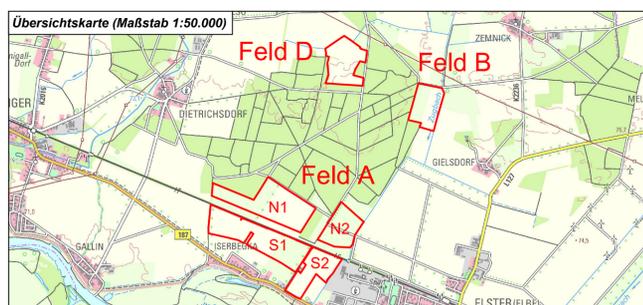
- Einfriedungen**
Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 m über Geländeneiveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss entweder einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder im Abstand von 50 Metern bodenebene Rohrdurchlässe zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz**
Das Vorhaben bedarf einer 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 Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Pflegekonzept selbstbegründende Brachfläche und Lerchenfenster**
Das Pflegekonzept sieht eine jährliche 1-2-malige Mahd der Modulzwischenräume vor. Dabei sind jedoch folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:
 - keine Bodenbearbeitungen
 - vollständiger Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel.
 Zur Pflege der Grünflächen eignet sich eine Mahd in den Monaten Oktober bis Februar, die aus Gründen des Artenschutzes (Nahrungsangebot für Kleinvögel und Überwinterungsmöglichkeit für Kleintiere) möglichst gestaffelt erfolgen sollte. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände 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.
 Hinweis:
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 verschatten 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 Verbotstatbestände erfüllt werden.
- Pflegekonzept der Blühwiese**
Das Pflegekonzept sieht eine ein- bis zweimaljährige Mahd oder Beweidung 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 Stickstoffdüngung ist unzulässig,
 - Die Schnitthöhe beträgt etwa 10 - 15 cm,
 - Die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
- Gewässer**
Auf dem Plagbiet 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 Maschinenteknik 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.
- Boden**
Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Mutter-/Oberboden ist getrennt von darunter anstehenden Bodenmaterialien auszubauen und getrennt zu lagern.

Verfahrensvermerke

- 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 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Zahna-Elster, Siegel Müller, Bürgermeister



Quelle: DTN20 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2023
Es gelten die Nutzungsbedingungen der LVermGeo LSA.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Feld A, Feld B, Feld D)

gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 3 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. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenerverordnung (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 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).

Vorhabenträger
Seyda Erneuerbare Energien GmbH
Jüterbogger 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
büro knoblich
Hallenring 4, 06108 Halle (Saale)
fon (03 45) 57 02 98-0 mail info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug: ETRS89_UTM-32N
Landkreis: Wittenberg
Gemarkung: Leetza
Höhenbezug: DHHN 2016
Gemeinde: Stadt Zahna-Elster
Flurstück: diverse

Datum	Name	Unterschrift
Gez. 24.05.23	Rei	[Signature]
Bearb. 04.04.24	Ley	[Signature]
Gepr. 04.04.24	Kno	[Signature]

vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Photovoltaik-Freiflächenanlage Iserbergka, Leetza, Zernick“ Feld D
Entwurf
Projektnr.: 23-003
Phase: Entwurf
Plan-Name: 20240404_E_Feld D.pdf
Plan-Maße: 780 mm x 594 mm
Maßstab: 1:2000
Blatt: 3
3 Bl.