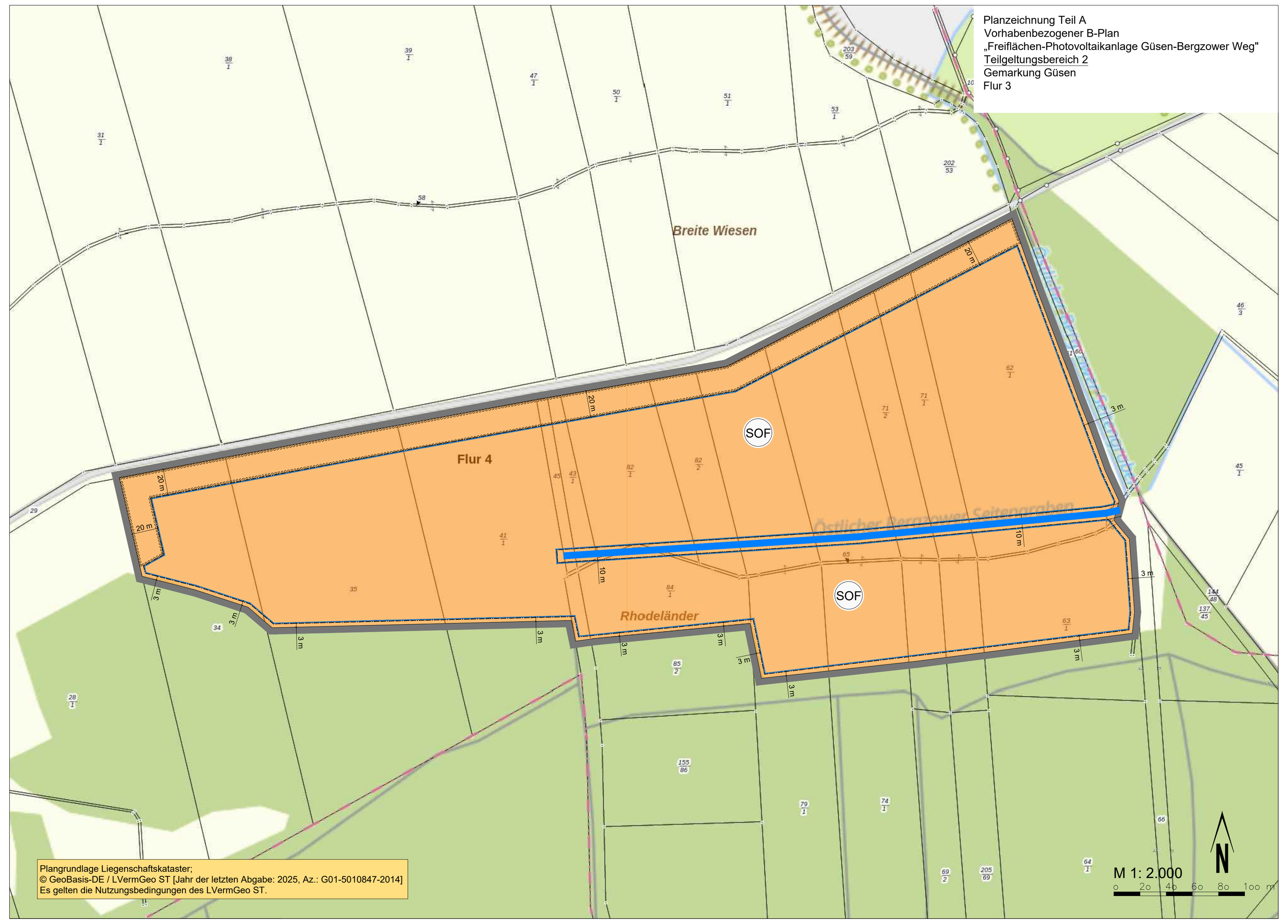
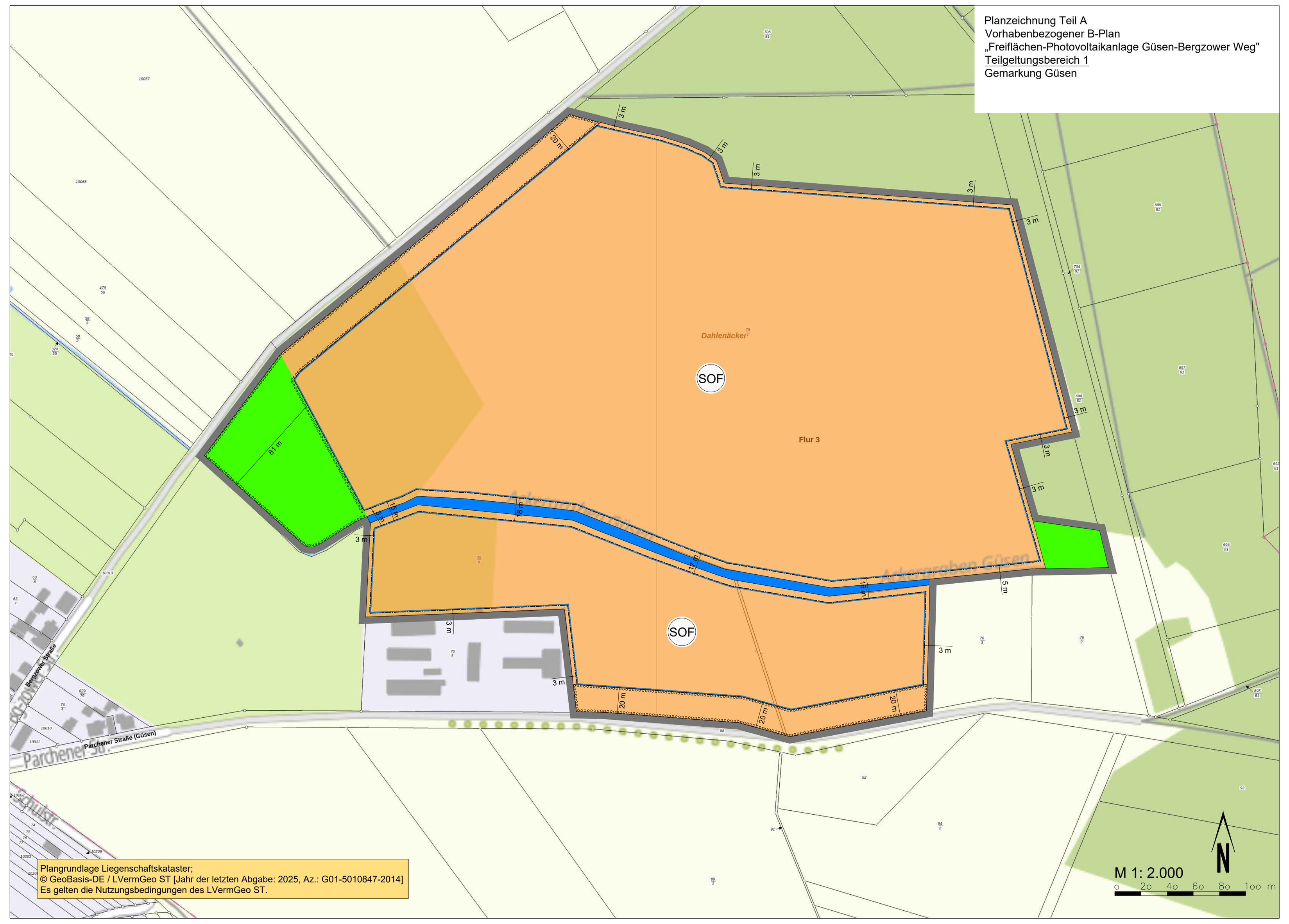
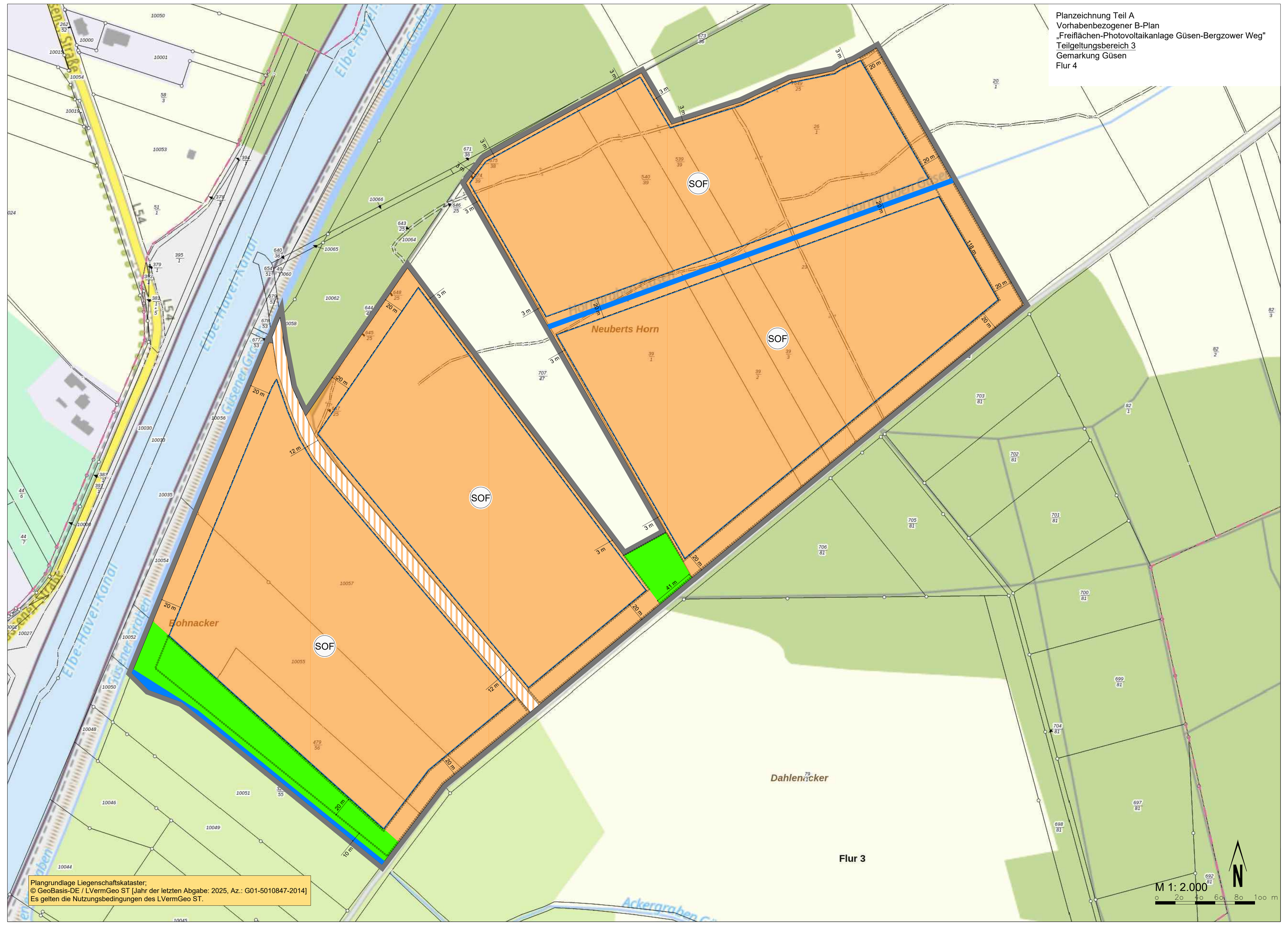
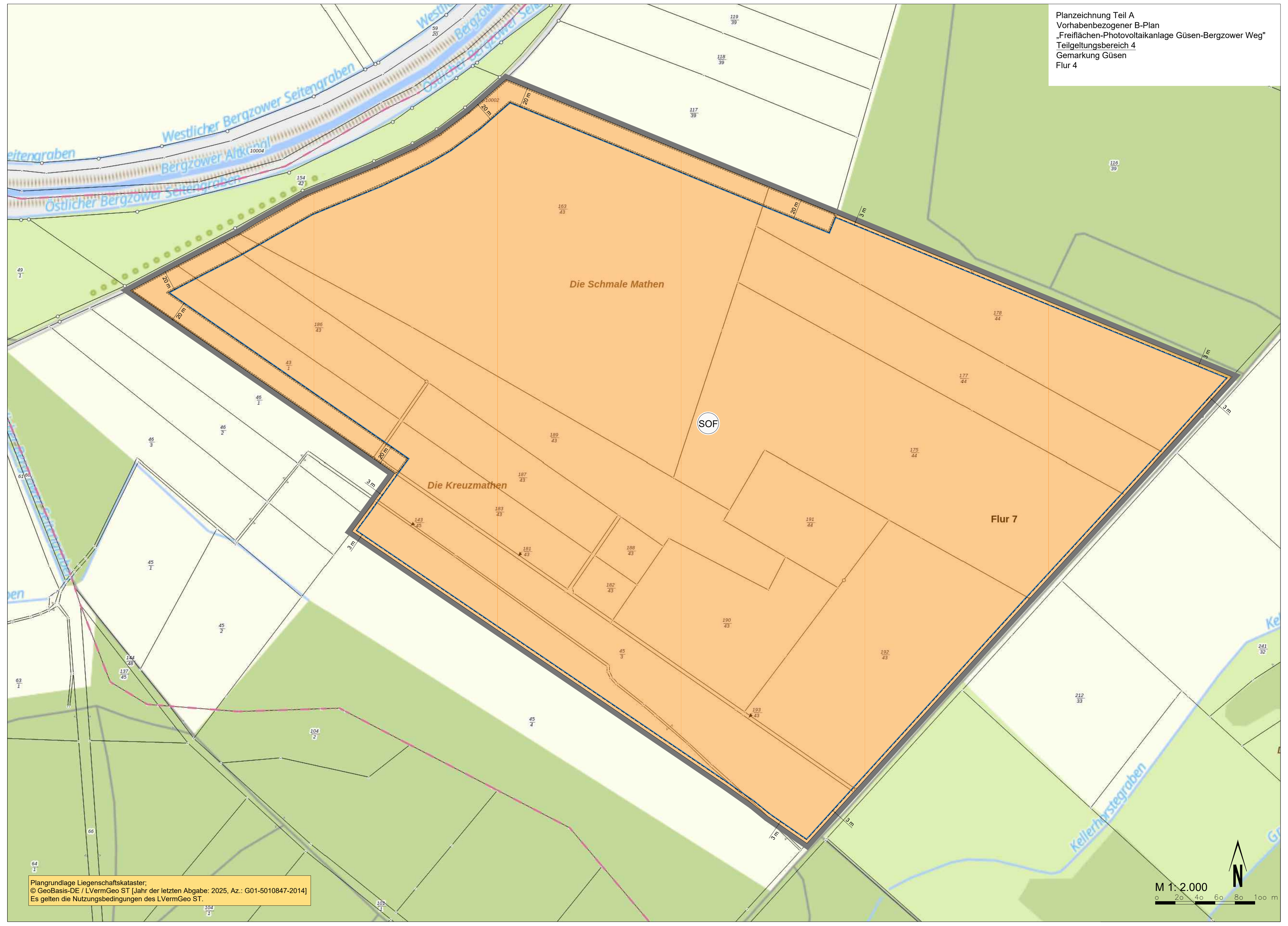








Zeichenerklärung vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

SOF — Sonstiges Sondergebiet Freiflächensolaranlage
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Feldweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen
Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz und der Landschaftspflege

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

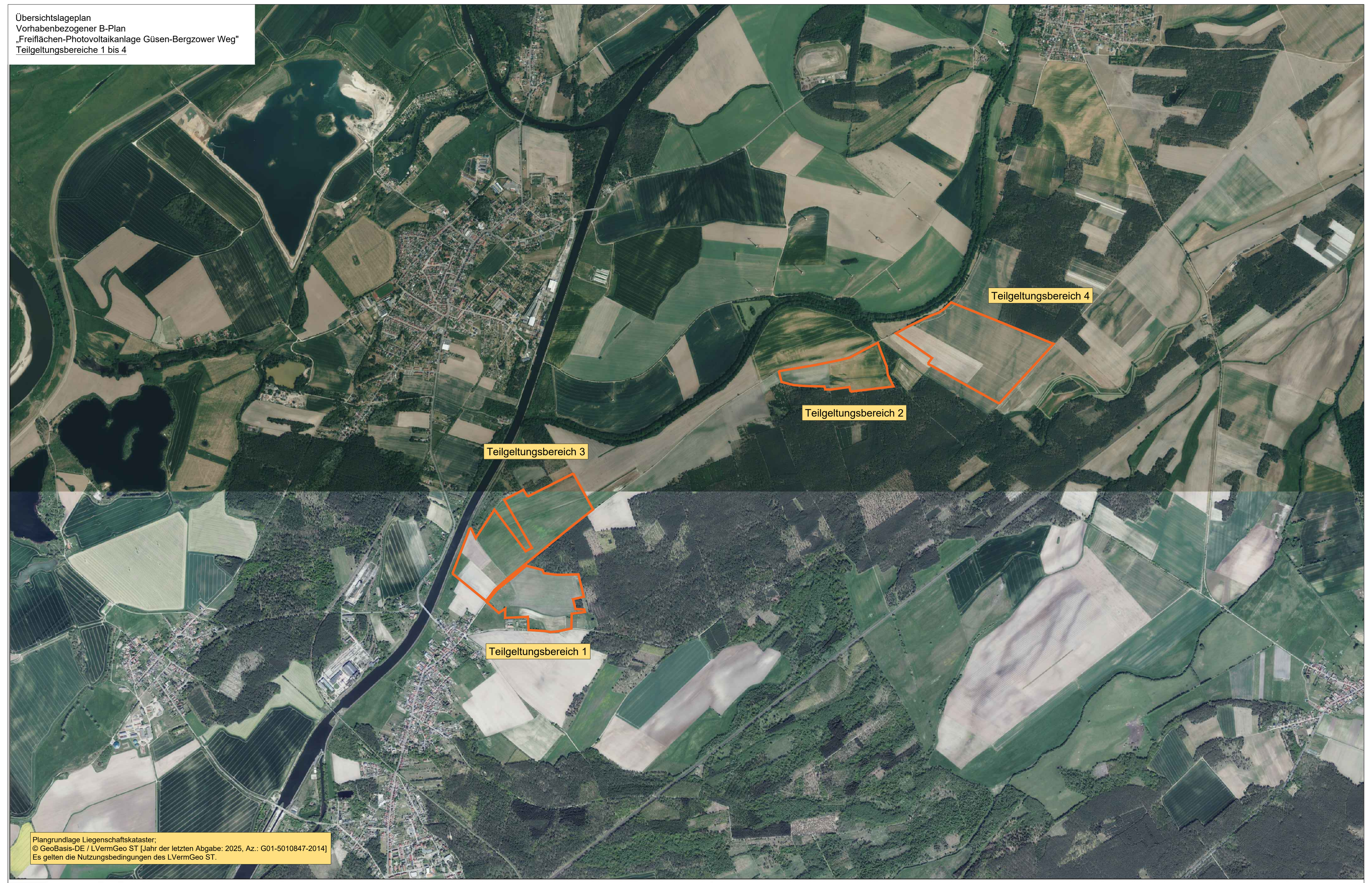
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bepflanzung gemäß textlicher Festsetzung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen;
Meliorationsgräben temporär wasserführend inkl. Uferzonen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



5803223N

SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Telefon: 0391 567-8585
Fax: 0391 567-8686
E-Mail: service.lvermgeo@sachsen-anhalt.de
Internet: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de

0 0,5 1 1,5 Kilometer
Maßstab 1:26.528
Bezugssystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N

Sachsen-Anhalt-Viewer
Ausdruck Karte
erstellt am: 01.02.2025
© GeoBasis-DE / LVermGeo 2023

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440) zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2024 (GVBl. LSA S. 150)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist

Textliche Festsetzungen Teil B

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)
1.1 Es wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als Gebiet für Anlagen zur Stromerzeugung aus Sonnenenergie (Freiflächensolaranlage). (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO (SOF)
1.2 Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Solarmodule in aufgeständerter Ausführung
- Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren und Schaltanlagen
- Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
- Zuwegungen und innere Erschließung
- Einzäunung und Kameramasten

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)
2.1 Innerhalb des Sondergebietes gilt eine Grundflächenzahl von 0,7. Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
Auf die Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche anzurechnen, die von den Photovoltaikmodulen überdeckt werden, gemessen lotrecht von den Außenkanten der Module.
2.2 Die Höhe der Photovoltaikanlagen (Oberkante Freiflächenmodule) und der technischer Anlagen beträgt maximal 4,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante beträgt 0,8 m.
2.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Kameramasten und Zuwegungen. (Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Festsetzungen
3.1 Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen und Zuwegungen.
3.2 Das von den Dach-, Paneel- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos z.B. über Mulden, Rigolen, Sickeranlage, oder auf Flächen mit einer natürlichen Vegetation zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
4.1 Die Freiflächen innerhalb des sonstigen Sondergebiets Freilandsolaranlagen sowie die nicht versiegelten Flächen zwischen und unter den Solarmodulen sind als extensiv gepflegtes Grasland zu entwickeln.
Es ist eine Mahd maximal zweimal jährlich nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine Beweidung mit Schafen ist zulässig.
4.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Straucharten der Pflanzenlisten "Sträucher" und "Bäume" zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch je 1,5 m² und ein Baum je 100 m². Die Sträucher sind in der Mindestpflanzqualität 2x verpflanzter Strauch 60-100 cm und die Bäume in der Mindestpflanzqualität Hochstamm StU 16 - 18 cm zu verwenden.
Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
4.3 Innerhalb der Flächen zum Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft sind keine Nutzungen zulässig. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, eine Mahd ist unzulässig.
4.4. Die Flächenbefestigungen von Wegen und sonstigen Erschließungsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nur in der Bauweise Schotterrasen mit der Verwendung von Natursteinschotter zulässig.

Örtliche Bauvorschriften
1. Einfriedungen sind nur als Maschendraht- oder Stabgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,5 m und bis zur Außengrenze des Geltungsbereiches zulässig. Die Zaununterkante muss mindestens 10 cm Abstand von der Bodenoberfläche einhalten. Geschlossene Zäune sind unzulässig.

Hinweise

Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich können Kampfmittel nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Baugrund

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen. Der Planaufsteller übernimmt keine Garantie für die bautechnische Eignung der Flächen.

Bodenschutz

Beim Umgang mit den Böden ist die DIN 18915 zu beachten. Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen haben ausschließlich innerhalb bereits vorgeprägter Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche oder auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen. Nach den Bauarbeiten sind diese Flächen dann vollständig zu beräumen und in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.
Insbesondere ist vor der Anlage der Bebauung der vorhandene Oberboden flächig abzuschieben und auf Mieten zu setzten. Diese sind mit einer Zwischenansaat während der Bauzeit zu begrünen. Es empfiehlt sich für die Zwischenbegrünung der Einsatz von Phacelia tanacetifolia.
Die Baustelleneinrichtungsfläche, sowie die Lagerung von Erdmassen und Baustoffen sollten möglichst innerhalb bereits vorgeprägter Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche oder auf bereits befestigten Flächen zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, sollten vorzugsweise Flächen zur Lagerung genutzt werden, die auch zukünftig als Baufläche oder befestigte Fläche entwickelt werden sollen. Zukünftige Grünflächen sollten als Lagerflächen ausgeschlossen werden. Nach den Bauarbeiten sind diese Flächen dann vollständig zu beräumen und in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.
Folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind weiterhin umzusetzen:
- Schutz des Oberbodens (bei Abtrag, Lagerung und Wiedereinbau) durch geeignete Maßnahmen, siehe DIN 18915-2018-06
Böden, die nicht unmittelbar bebaut werden, sind vor ungewollter Verdichtung zu schützen.
- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, d. h. alle Lager-, Auftrags- und Baustelleneinrichtungsflächen, sind zu ermitteln und in einem Bodenschutzplan räumlich festzulegen. Flächen, die nicht baulich oder temporär genutzt werden, sind gesondert darzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen gegen Befahren oder Materialablagen einzuplanen (z. B. Bauzäune).
- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, die baubedingt befahren werden müssen oder zur Materialablage dienen, sind durch geeignete Maßnahmen gegen ungewollte Bodenverdichtung zu schützen (z B. Lastverteilungsplatten).
Zur Minimierung der Erosion und Verminderung möglicher Austrocknungseffekte unter den Modulanlagen sind bei der Anlagenerrichtung Lücken zwischen den einzelnen Modulplatten vorzusehen, die ein Abtropfen an den Tropfkanten jeder Modulplatte ermöglichen.
Die Installation mit Lücken zwischen den einzelnen Modulplatten (Solarpanelen) auf dem gesamten Modultisch kann z. B. die Ausdünnung und Austrocknung des Oberbodens vermindern. Ebenso kann hierdurch die Konzentration von Niederschlagswasser am unteren Rand der Modultische verringert werden, was in Bezug auf die Ausdünnung der Vegetationsdecke und der Austrocknung des Oberbodens, die Erosionsgefahr an anderer Stelle durch Abflusskonzentration des Niederschlagswassers verringert.
Die Funktionen des Bodens sind nach § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nachhaltig zu sichern sowie Beeinträchtigungen bei Einwirkungen auf den Boden zu vermeiden. Im Sinne des Vorsorgegedankens des § 7 BBodSchG sollte die Möglichkeit der Verminderung oder Verhinderung von Erosionen durch Wasser und Wind genutzt werden.

Artenschutz

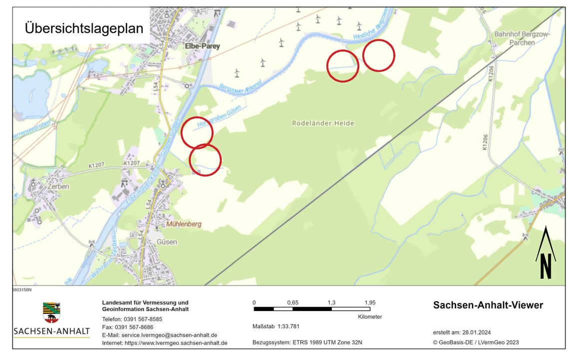
Zur Vermeidung von Tötung und Verletzung von Jungvögeln bzw. der Zerstörung von Gelegen sind Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Gehölzbeseitigung, Mähen, Abschieben von Oberboden, Lagern etc.) außerhalb der potenziellen Brutzeit von Vögeln durchzuführen. Dies gilt auch für die Aufnahme von Bauarbeiten, diese dürfen nur in der Zeit außerhalb eines potentiellen Brutgeschehens ab Mitte August eines jeden Jahres beginnen und müssen dann ab Mitte März eines jeden Jahres auf den Flächen dauerhaft ohne längere Unterbrechung (max. 5 Tage) kontinuierlich fortgesetzt werden. Damit wird ein ausreichender Schutz der potenziell vorkommenden bzw. auch nachgewiesenen Bodenbrüter gewährleistet.
Neben den bauzeitlichen Beschränkungen gelten die Regelungen auch dauerhaft für die Pflege und Bewirtschaftung der Flächen. Mahd- und Pflegearbeiten auf der Gesamtfläche dürfen nicht vor dem 15. Juli stattfinden.
Mit der Mahdbeschränkung wird einerseits sichergestellt, dass das Brutgeschehen der Bodenbrüter bereits abgeschlossen ist und viele Pflanzenarten ihren Blühzeitraum im Frühjahr bereits abgeschlossen haben. Samen können dann auch ausfallen und bieten Nahrung und Verbreitungsmöglichkeit.

Pflanzenlisten

Gehölzarten gemäß Runderlass zur Organisations- und Zuständigkeitsstruktur bei der Verwendung gebietseigener Gehölze in Sachsen-Anhalt-herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft und Energie vom 02. März 2020.

Pflanzenliste - Sträucher

Berberis vulgaris - Gemeine Berberitze; Cornus sanguinea s.l. - Blutroter Hartriegel; Corylus avellana - Strauchhasel; Crataegus monogynia - Eingriffliger Weißdorn; Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn; Cytisus scoparius - Besen-Ginster; Malus sylvestris agg. - Wild-Apfel; Prunus spinosa - Schlehe; Pyrus pyraster agg. - Wild-Birne; Rhamnus cantarticus - Kreuzdorn; Rosa canina agg. - Hunds-Rose; Rosa corymbifera agg. - Hecken-Rose; Rosa elliptica agg. - Keilblättrige Rose; Rosa tomentosa agg. - Filz-Rose; Salix aurila - Ohr-Weide; Salix caprea - Sal-Weide; Salix cinerea Grau-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder; Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball



VORENTWURF

Gemeinde Güsen
Vorhabenbezogener B-Plan und Vorhaben- und Erschließungsplan „Freiflächen-Photovoltaikanlage Güsen-Bergzower Weg"

	Datum	Zeichen
bearbeitet	02/25	Roßmann
gezeichnet	02/25	Roßmann
geprüft:		Roßmann
Datum	Februar 2025	
Maßstab	1 : 2.000	

Aufgestellt: Gemeinde Elbe-Parey
Ernst-Thälmann-Straße 15
39317 Elbe-Parey
www.elbe-parey.de

Bearbeitet:
Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann
Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wassersuppe
Tel. 033872 / 70 854 Mobil 0151 / 2112 888 0
e-mail: rossmann@wassersuppe.de
www.wassersuppe.de