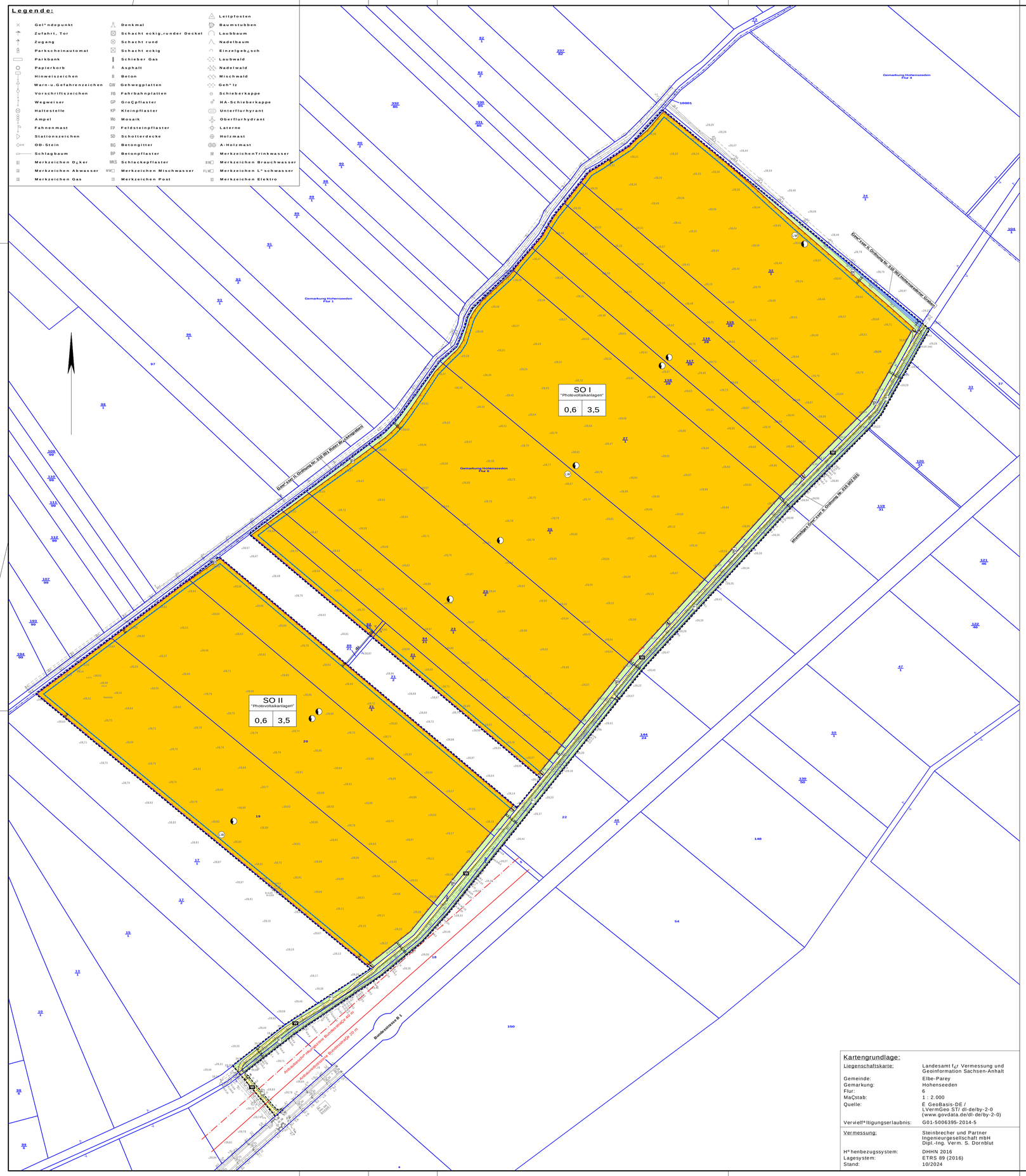



## Planzeichenerkl°rung

Art und MaÇ der baulichen Nutzung — Ä 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet — Ä 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: "Photovoltaikanlagen"

Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung<br>Ä 9 (1) Nr. 1 BauGB und<br>Ä 11 BauNVO | |
|---|---|
| Grundfl°chenzahl<br>Ä 17, 19 BauNVO | H°he der baulichen Anlagen (OK)<br>in m ¿ber 35 m DHHN2016<br>Ä 18 Abs. 1 BauNVO |

Bauweise und ¿berbaubare Grundst¿cksfl°che — Ä 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — Ä 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsfl°chen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsfl°che mit besonderer Zweckbestimmung

W — Wirtschaftsweg, ° ffentlich — Ein-/Ausfahrt, privat

Fl°chen f¿r Versorgungsanlagen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zweckbestimmung Elektrizit°t

LW — Zweckbestimmung L°schwasserentnahmestelle

Gr¿nfl°chen — Ä 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Gr¿nfl°che, p = privat, ° = ° ffentlich

Wasserfl°chen und Fl°chen f¿r die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses — Ä 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserfl°che

Planungen, Nutzungsregelungen, MaÇnahmen und Fl°chen f¿r MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — Ä 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von FlÄchen mit Bindungen f¿r Bepflanzungen und f¿r die Erhaltung von B°umen, Str°uchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gew°ssern — Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des r°umlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Ä 9 Abs. 7 BauGB

Umz°unung — Ä 2 Abs. 2 PlanZV

Darstellungen der Plangrundlage

160/2 — Flurst¿cksnummer — Flurst¿cksgrenze

Flurgrenze

Nachrichtliche ¦bernahmen (Ä 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbots/- beschr°nkungen entlang der BundesstraÇe Ä 9 Abs. 1, 2 FStrG

Anbauverbotszone (20 m)

Anbaubeschr°nkungszone (40 m)

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung (Ä 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. Ä 1 und 11 BauNVO)**

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gem. Ä 11 BauNVO die sonstigen Sondergebiete SO I und SO II mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlagen" festgesetzt.

1.2 In den SO I und SO II sind gem. Ä 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zul°ssig:
- Photovoltaikmodule in Aufst°nderung einschlieÇlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
- technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
- Batteriespeicher
- Betriebsgeb°ude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen, einschlieÇlich Batteriespeicher
- die f¿r die ErschlieÇung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einrichtungen und Nebenanlagen f¿r die Wartung, Instandhaltung, Pflege und Service sowie zur technischen ¦berwachung der Photovoltaikanlagen
- Zuwegungen und innere ErschlieÇung
- Einz°unung entlang der AuÇengrenzen der Sondergebiete
- L°schwasserbrunnen

**2. MaÇnahmen der baulichen Nutzung (Ä 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. Ä 4 BauNVO)**

2.1 Die Unterkante der Solarmodultische darf eine H°he von 80 cm ¿ber Gel°ndeoberkante nicht unterschreiten.

2.2 Die H°he der Einz°unung ist bis maximal 2,50 m ¿ber Gel°ndeoberkante zul°ssig.

2.3 Die im Planteil A festgesetzte H°henbegrenzung darf punktuell durch Masten (z.B. zur Kamera¿berwachung, Beleuchtung) um bis zu 3,00 m ¿berschritten werden. Durch technische Einrichtungen, Nebenanlagen und Betriebsgeb°ude darf die H°henbegrenzung um bis zu 1,00 m ¿berschritten werden.

2.4 Eine ¦berschreitung der Grundfl°chenzahl (Ä 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) wird gem. Ä 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen.

**3. MaÇnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ä 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

3.1 Die in den Sondergebieten zul°ssigen Wege sind in einer wasser- und luftdurchl°ssigen Ausf¿hrung (z.B. als Schotterrasen oder als wassergebundene Decke) herzustellen.

3.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese mindestens 15 cm ¿ber Gel°ndeoberkante offengehalten werden.

3.3 Die Fl°chen unter und zwischen den Photovoltaikmodulreihen sind durch eine fl°chendeckende Einsaat einer zertifizierten, regionalen Wildpflanzenmischung aus dem Produktionsraum Nordostdeutsches Tiefland aufzuwerten und als extensive Gr¿nfl°chen zu entwickeln. (MaÇnahme G / A 1 der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung)
Die Pflege umfasst zwei Mahden pro Jahr (Mitte Juni und Ende September) bei einer Schnitth°he von 15 cm. Das Mahdgut ist zu entfernen.

**4. MaÇnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von B°umen und Str°uchern und sonstigen Bepflanzungen (Ä 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

4.1 Die bestehende Gelh°lzstruktur entlang des trockengefallenen Gew°ssers II. Ordnung Nr. 010 002 001 wird auf einer Breite von bis zu 10 m der sukzessiven Entwicklung durch Samenbank und vegetative Ausbreitung der vorhandenen heimischen Arten ¿berlassen.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt ge°ndert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung ¿ber die bauliche Nutzung der Grundst¿cke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), zuletzt ge°ndert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl 2023 I Nr. 176).

Verordnung ¿ber die Ausarbeitung von Bauleitpl°nen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58), zuletzt ge°ndert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt ge°ndert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).

### Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und DIN-Vorschriften k°nnen bei der Gemeinde Elbe-Parey, Amt f¿r Bauverwaltung, Ernst-Th°lmann-Straße 15, 39137 Elbe-Parey w°hrend der Dienstzeiten eingesehen werden.

## II Hinweise

### Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich befindet sich entsprechend der Ver°ffentlichung des Landesbetriebs f¿r Hochwasserschutz Sachsen-Anhalt vom 31.12.2022 im gem. Ä 73 u. 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bestimmten Gefahren- bzw. Risikogebiet Äußerhalb von Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - Extremereignis (200-j°hrliges Ereignis HQ 200 / HQ extrem ohne Ber¿cksichtigung von Hochwasserschutzanlagen).
Die Anlagen sind gem. Ä 78b Abs. 1 WHG hochwassersicher zu bauen.

### Bodenkundliche Bau¿berwachung

Vor Baubeginn ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen. Um einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden w°hrend des Bauvorhabens zu gew°hrleisten, soll auÇerdem eine den bodenschutzfachlichen Anforderungen entsprechende bodenkundliche Baubegleitung durchge¿hrt werden.

### Altlasten

Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.a. Hinweise auf sch°dliche Bodenver°nderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffl°lligkeiten durch Farbe, und / oder Geruch) festgestellt werden, ist die untere Bodenschutzbeh°rde entsprechend der Mitwirkungspflichten nach Ä 3 BodSchAG LSA vor Beginn weiterer MaÇnahmen unverz¿glich und unaufgefordert zu informieren.
Treten diese Hinweise w°hrend der vorgesehenen Erdarbeiten auf, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbeh°rde ist ebenfalls zu informieren.
Eventuell schon ausgehobenes Bodenmaterial ist sicherzustellen.

### Kampfmittel

Die Flurst¿cke 2/1, 3/1, 15/1, 21/2, 21/3, 23/1, 23/2, 94/21 (Gemarkung Hohenseeden, Flur 6) sind anhand von Untersuchungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes LSA als Kampfmittelverdachtsfl°che eingestuft. Vor Beginn von erdeingreifenden MaÇnahmen ist eine genauere ¦berpr¿fung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst LSA notwendig.
Grunds°tzlich sind bei allen erdeingreifenden Arbeiten die einsch°gigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengk°rpern zu beachten.
Sollten bei Erd- und Tiefbauarbeiten Kampfmittel oder andere Gegenst°nde milit°rischer Herkunft gefunden werden, sind die Bauarbeiten unverz¿glich einzustellen, die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern und in einem angemessenen Abstand zu verlassen.
Die n°chste Polizeidienststelle, der Landkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind unverz¿glich zu informieren. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Der Gefahrenbereich ist abzusperren. Die Arbeiten d¿rfen erst nach Beseitigung der Gefahr und Freigabe durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst fortgesetzt werden.

### Suchraum Archivobjekte

Der nordwestliche Teil des Plangebiets befindet sich in Bezug auf das Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landes Sachsen-Anhalt in einem Suchraum f¿r Archivobjekte, hier: Einzelne Bodenform. Archivobjekte sind B°den, welche gem. Ä 2 Abs. 2 Nr. 2 BBodSchG die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im Land Sachsen-Anhalt ¿berdurchschnittlich erf¿llen und die nach Ä 1 Abs. 1 BodSchAG LSA besonders zu sch¿tzen sind.

### Denkmalschutz

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem. Ä 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kÄnnen archäologische Bodendenkmale zu finden sein, deren Erhaltung vorrangig anzustreben ist. Den BaumaÇnahmen muss ein fachgerechtes und repr°sentatives Dokumentationsverfahren f¿r die Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz vorgeschaltet werden.
Wenn f¿r identifizierte oder bereits bekannte archäologische Kulturdenkmale im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Handlungsbedarf besteht, ist im Folgenden ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gem. Ä 14 DenkmSchG LSA bei der Unteren Denkmalschutzbeh°rde zu stellen.
Bei Bodeneingriffen ist gem. Ä 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA eine baubegleitende archäologische Dokumentation notwendig. Sie ist gem. Ä 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt f¿r Denkmalpflege und Archäologie durchzuf¿hren.

### Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gem. Ä 39 und Ä 44 BNatSchG sind zu ber¿cksichtigen.
Die Gew°hrend der Baufeldfreimachung und Bauausf¿hrung ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, die die Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und MinderungsmaÇnahmen koordiniert, naturschutzfachliche Fragen klÄrt und die Umsetzung der MaÇnahmen der Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung, einschlieÇlich Monitoring, ¿bwacht.

### Geh°lzschutz

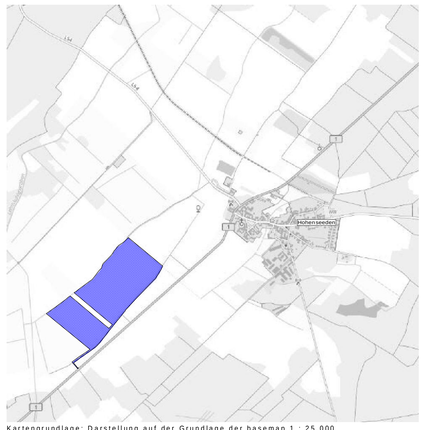
Die Ä tzung zum Schutz des Baumbestandes der Gemeinde Elbe-Parey vom 26.11.2013, in Kraft seit 20.12.2013, ist zu beachten. Vor Baufeldfreimachung und jeglichen eingreifenden MaÇnahmen in den Baumbestand ist ein F°llantrag zu stellen.

### Externe Artenschutzmaßnahme f¿r die Feldlerche und die Wachtel

Als vorgezogene AusgleichsmaÇnahme (MaÇnahme $A_{CEF}$ 1) zur Kompensation der m°glichen Verdr°ngung von Revieren der Feldlerche (Alauda arvensis) und der Wachtel (Coturnix coturnix) innerhalb vom Geltungsbereich sowie zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsst°tten sind folgende MaÇnahmen durchzuf¿hren:
Auf den Flurst¿cken 194/99, 193/99, 112/99, 111/99, 96/1 (Flur 1, Gemarkung Hohenseeden) sind im ersten Rotationszeitraum (Jahr 1 - 2), auf einer Ackerfl°che von mindestens 8 ha Bl¿hfl°chen und Ackerbrachen im Verh°ltnis 1:1 anzulegen. Die MaÇnahmen sind sp°testens bis zum Beginn der auf die Baufeldfreimachung folgenden Brutzeit (15. Mai) herzustellen.
Auf den Flurst¿cken 89/1, 90/2, 237/82 (Flur 1, Gemarkung Hohenseeden) und auf dem Flurst¿ck 1007 (Flur 4, Gemarkung Hohenseeden) sind in dem zweiten Rotationszeitraum (Jahr 3 - 4), auf einer Ackerfl°che von mindestens 8 ha Bl¿hfl°chen und Ackerbrachen im Verh°ltnis 1:1 anzulegen.
Die Bl¿hfl°chen sind mit einer mehrj°hrigen, standortgerechten Saatgutmischung regionaler Herkunft (Regiosaatgut) vorzugsweise im Zeitraum von Mitte August bis September oder alternativ von Februar bis April mit 50 - 70 % der regul°ren Ansaatst°rke mittels Drillmaschine einzus°en. Eine flache Saatbettbereitung, Ausbringung und anschlieÇendes Anwalzen sind sicherzustellen. Eine Mahd oder Bodenbearbeitung ist w°hrend der Nutzungsdauer unzul°ssig. Nach Ablauf von zwei Jahren ist entweder eine Bodenbearbeitung mit anschlieÇender Neuansaat durchzuf¿hren oder die MaÇnahme wird auf die Fl°chen des folgenden Rotationszeitraums verlagert. In diesem Fall verbleibt die bisherige MaÇnahmenfl°che bis zur Fr¿hjahrsbestellung unber¿hrt.
Die Ackerbrachen sind durch Selbstbegr¿nung zu entwickeln. Auf den MaÇnahmenfl°chen sind D¿ngung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie mechanische Unkrautbek°mpfung unzul°ssig. Zudem sind Mahd, Bodenbearbeitung sowie Walzen oder Striegeln im Fr¿hjahr unzul°ssig. Nach Ablauf von zwei Jahren ist entweder ein Umbruch zul°ssig oder die MaÇnahme wird auf die Fl°chen des folgenden Rotationszeitraums verlagert. In diesem Fall verbleibt die bisherige MaÇnahmenfl°che bis zur Fr¿hjahrsbestellung unber¿hrt.
Die MaÇnahmen sind einem Brutvogel-Monitoring wie folgt zu unterziehen:
Innerhalb der ersten f¿nf Entwicklungsjahre ist im 1., 3. und 5. Jahr eine Strukturkontrolle und eine Revierkartierung des Besatzes mittels drei bis vier Begehungen zwischen Anfang April und Ende Juni durchzuf¿hren.

### Monitoring

Innerhalb der ersten zehn Entwicklungsjahre ist innerhalb der Sondergebiete f¿r die MaÇnahme G / A 1 (siehe Textfestsetzung 3.3) im 1., 3., 5., und 10. Jahr eine Vegetationsaufnahme nach anerkannten fachlichen Standards durchzuf¿hren.
Im 1., 3. und 5. Entwicklungsjahr ist im Geltungsbereich ein Brutvogel-Monitoring mit drei bis vier Begehungen zwischen Anfang April und Ende Juni durchzuf¿hren. Wird dabei ein Besatz mit Brutpaaren der Feldlerche in gleichem oder h°herem Umfang im Vergleich zum erfassten Bestand (Oktober 2025) nachgewiesen, kann die MaÇnahme $A_{CEF}$ 1 vorzeitig beendet werden. Andernfalls ist sie in erforderlichem Umfang in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbeh°rde fortzuf¿hren.




Kartengrundlage: Darstellung auf der Grundlage der basemap 1 : 25.000 [Geobasisdaten 2025] Ä LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt) G01-5006395-2014-5

## Kartengrundlage:

| | |
|---|---|
| Liegenschaftskarte: | Landesamt f¿r Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt |
| Gemeinde: | Elbe-Parey |
| Gemarkung: | Hohenseeden |
| Flur: | 6 |
| MaÇstab: | 1 : 2.000 |
| Quelle: | Ä GeoBasis-DE / LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) |
| Vervielf°ltigungserlaubnis: | G01-5006395-2014-5 |
| Vermessung: | Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH Dipl.-Ing. Verm. S. Dornblut |
| H°henbezugssystem: | DHHN 2016 |
| Lagesystem: | ETRS 89 (2016) |
| Stand: | 10/2024 |

# Gemeinde Elbe - Parey

## Bebauungsplan "Freifl°chen-Photovoltaikanlage Hohenseeden-West"

Entwurf

MaÇstab: 1 : 2.000

M°rz 2026

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de

Ingenieurgruppe Steinbrecher + Partner