# vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Elbe-Parey

## "PV-Freiflächenanlage Bahnhof Bergzow"

## **Begründung**

Vorentwurf

## **Impressum**

Vorhaben: Aufst. d. vorhabenbezogenen Bebauungsplans

"PV-Freiflächenanlage Bahnhof Bergzow "

**Plangeber**: Gemeinde Elbe-Parey

Ernst-Thälmann-Straße 15

39317 Elbe-Parey

Plandatum: 25.05.2022 Stand der Begründung: 25.05.2022

Vorhabenträger: Deto Solarstrom GmbH

Derendorfer Allee 11 40476 Düsseldorf

Planverfasser: Ingenieurbüro Pawlik

Schloßstraße 37 04886 Arzberg



## Inhaltsverzeichnis

1	EINI	FÜHR	UNG	5	
	1.1	Lage	e und Abgrenzung des Planungsgebiets	5	
	1.2	Anla	ss und Erfordernis der Planaufstellung	7	
2	AUS	GAN	GSSITUATION	9	
	2.1	Stad	lträumliche Einbindung	9	
	2.2	Beb	auung und Nutzung	9	
	2.3	Ersc	hließung / Verkehrsflächen	9	
	2.4	Ver-	und Entsorgung	9	
	2.4.	1	Elektrizität	9	
	2.4.	2	Telekommunikation	9	
	2.4.	3	Gas	9	
	2.4.	4	Löschwasser	. 10	
	2.4.	5	Trinkwasser	. 10	
	2.4.	6	Abwasser	. 10	
	2.4.	7	Regenwasser	. 10	
	2.5	Eige	ntumsverhältnisse	. 11	
3	PLA	NUN	GSBINDUNGEN	. 11	
	3.1	Plan	ungsrechtliche Ausgangssituation	. 11	
	3.2	Land	des- und Regionalplanung	. 11	
	3.3	Fläc	hennutzungsplanung	. 13	
4	PLA	NUN	GSKONZEPT	. 14	
	4.1	Ziele	e und Zwecke der Planung	. 14	
	4.2	Entv	vicklung aus dem Flächennutzungsplan	. 14	
5	UM	WELT	BERICHT	. 14	
	5.1.	5.1.1 Wirkungen der Photovoltaikanlage			
6	PLA	NINH	ALT	. 23	
	6.1	Art ı	und Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke	. 23	
	6.1.	1	Art der baulichen Nutzung	. 23	
	6.1.	2	Maß der baulichen Nutzung	. 24	
	6.2	die I	Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie	die	
	Stellur	Stellung der baulichen Anlagen			
	6.2.	1	Bauweise	. 25	
	6.2.	2	Baugrenze	. 26	



_	• •
<u></u>	בלוב
$\sim$	2116

	6.3	Fläc	hen die von Bebauung freizuhalten sind	26
	6.4	Ver	kehrsflächen	26
	6.4.	1	Innere Verkehrsflächen	26
	6.4.	2	Äußere Verkehrsflächen	26
	6.6	Grü	nflächen Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	28
	6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte		28	
	6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen		ordnungsrechtliche Festsetzungen	28
	6.9	Grü	nordnerische Festsetzungen	29
	6.9. Lan	_	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und aft (§9 (1) Nr. 20) BauGB	
	6.10	Nac	hrichtliche Übernahmen (§9 (6)) BauGB	31
	6.11	Hin	weise	31
	6.13	1.1	Hinweise für die Planzeichnung	31
	6.13	1.2	Hinweise für den städtebaulichen Vertrag	31
7	AUS	SWIRI	KUNGEN DER PLANUNG	31
	7.1	Kos	ten und Finanzierung	31
	7.2	Städ	dtebauliche Bilanz	32
8	VER	VERFAHREN		
9	REC	RECHTSGRUNDLAGEN		



## 1 EINFÜHRUNG

## Allgemeine Informationen zum Vorhaben

Der Vorhabenträger, die Deto-Solarstrom GmbH, möchte auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs Bergzow in der Gemeinde Elbe-Parey, etwa 5,5 km östlich von Parey eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage oder PVA) errichten. Im Plangebiet wird für die Errichtung der PV-Anlage ein Sondergebiet Solarenergie festgesetzt.

Die Gebäude des ehemaligen Bahnhofs sollen weiter genutzt werden. Der Bereich mit der Bestandsbebauung wird als Mischgebiet festgesetzt.

Eine Photovoltaikanlage ist eine einfache bauliche Anlage, die zur Gewinnung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht dient. Die wesentlichen Anlagenbauteile sind die Module, die Wechselrichter, die aus dem von den Modulen generierten Gleichstrom Wechselstrom machen. Weitere Bauteile sind der Transformator, der die Spannung des produzierten Stroms ändert, elektrische Kabel, Generatoranschlusskästen (GAK) sowie die Übergabestation.

Die Module werden in sogenannten Strings (elektrisch in Reihe geschaltete Modulgruppen) zusammengefasst und in den GAKs gesammelt. Der produzierte Strom wird von den GAKs zu den Wechselrichtern geleitet, dort in Wechselstrom umgewandelt und ggf. hoch transformiert. Der Strom wird an einer Übergabestation in das öffentliche Elektrizitätsnetz eingespeist und gezählt.

Auf dem Markt sind 3 Gruppen von Modulen verbreitet – monokristalline Module, polykristalline Module und Dünnschichtmodule (Siliziumfrei).

Für das hier geplante Vorhaben ist es vorgesehen die Module auf einer Unterkonstruktion in flachem Winkel (15°-25°) aufzuständern. Die Verankerung erfolgt mittels Rammung im Erdreich.

Des Weiteren erfolgt die Montage auf und an den Bestandsgebäuden.

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich zwischen Bergzow und Parchen am alten Bahnhof von Bergzow. Bergzow gehört zur Gemeinde Elbe-Parey im Landkreis Jerichower Land im östlichen Sachsen-Anhalt.

Die Gemeinde Elbe-Parey hat ca. 7400 Einwohner (Wikipedia, 2008).

Es liegt ca. 2,4 km südsüdöstlich von Bergzow, nördlich der Eisenbahnstrecke Genthin-Burg und östlich der Ortsverbindung Bergzow - Parchen (K1206)





Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer, 2021

Der Geltungsbereich ist ca. 8.700 m² groß. Er besteht nur aus dem folgenden Flurstück:

Gemarkung: Bergzow;

Flur: 8; Flurstücke: 33



Das Plangebiet beschränkt sich auf ein Flurstück, es wird im Südosten durch die Bahntrasse begrenzt. Nördlich befindet sich eine Ackerfläche. Im Südwesten liegt es direkt an der Kreisstraße K 1206.



Quelle: Microsoft bing

Das Plangebiet unterliegt derzeit keiner konkreten Nutzung. Auf Teile der Grünflächen hat die ackerbauliche Nutzung des Nachbargrundstücks übergegriffen. Andere Teile des Grundstücks sind bebaut, aber ungenutzt. Die restlichen Flächen liegen brach.

Es werden rund 6.279 m² Sondergebiet Solarenergie sowie 1077 m² Mischgebiet festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich abseits von Ortschaften. Die nächste Bebauung befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Weitere Bebauungen folgen erst in über 130 m Entfernung in nördliche Richtungen.

## 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung

Der Vorhabenträger, die Deto Solarstrom GmbH, beabsichtigt auf der beschriebenen Fläche eine Photovoltaikanlage zu errichten.



Die vorhandenen Gebäude des ehemaligen Bahnhofs sollen weitgehend erhalten bleiben und weiter genutzt werden. An den Gebäuden soll ebenfalls Photovoltaik installiert werden.

Die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist Teil der Energie- und Klimapolitik der Bundesrepublik Deutschland. Erklärtes Ziel ist der Ausbau des Anteils der erneuerbaren Energien am Energiemix der Bundesrepublik Deutschland bis 2030 auf 65 % des Strombedarfs in der Bundesrepublik. Um den der Photovoltaik zugewiesenen Beitrag zu diesem Ziel von 100 GW zu leisten, müssen jährlich 1,6 bis 1,9 GW zu Photovoltaikflächen zugebaut werden.

Bis 2040 soll 88% weniger CO2 ausgestoßen werden (Entwurf Klimaschutzgesetz 2021). Bis 2045 (Entwurf Bundesklimaschutzgesetz 2021) soll der gesamte auf dem Gebiet der Bundesrepublik Deutschland produzierte oder verbrauchte Strom treibhausgasneutral erzeugt werden.

Seitens des Vorhabenträgers wurde an die Gemeinde Elbe-Parey herangetreten und um Schaffung von Baurecht zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf diesem Gelände gebeten. Die Gemeinde ist diesem Ersuchen nachgekommen und hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

## Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Sinne bauordnungsrechtlichen die Errichtung lm ist einer Photovoltaikfreiflächenanlage genehmigungspflichtig. Da sich das Plangebiet derzeit Außenbereich befindet ist eine Photovoltaikanlage nicht genehmigungsfähig. Somit ist eine qualifizierte Beplanung des Vorhabengebietes nach Baurecht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets entsprechend §1 Abs. 3 und 5 BauGB erreicht werden. Der Geltungsbereich ist entsprechend seiner Struktur und Einbindung dem Außenbereich zugeordnet.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die großflächige Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus solarer Strahlung geschaffen werden. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplanverfahren der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nachgekommen.



## 2 AUSGANGSSITUATION

## 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich etwa 2,4 km südöstlich von Bergzow.

Es wird gebildet aus dem Grundstück des ehemaligen Bahnhofs von Bergzow. In der Umgebung des Bahnhofs stehen entlang der Kreisstraße K 1206 einige einzelne Gebäude, die eine lockere Ortschaft bilden.

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist bebaut. Es finden sich hier einige alte Bahnhofsgebäude, Schuppen, befestigte Flächen. Teilweise hat über die Zeit die landwirtschaftliche Bearbeitung des Nachbargrundstücks auf die Parzelle des Bahnhofs übergegriffen. Der Rest des Grundstücks liegt brach.

Die Fläche soll zukünftig mit einer GRZ von 0,7 als PV-Kraftwerk genutzt werden.

## 2.3 Erschließung / Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche "Am Bahnhof" (K 1206). Ein Grundstückszufahrt ist bereits vorhanden.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück unterlag einer öffentlichen Nutzung. Es ist davon auszugehen, dass diverse Medien anliegen. (Weiteres wird während des Verfahren geklärt.)

#### 2.4.1 Elektrizität

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind innerhalb des Plangebiets keine Leitungen bekannt.

Für die Einspeisung des produzierten Stromes in das öffentliche Netz wird vom Investor eine Trasse zu einem geeigneten Einspeisepunkt hergestellt. Dies erfolgt separat und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes.

Für die Fortführung einer Nutzung der Gebäude ist ein Anschluss erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass dieser noch vorhanden ist.

### 2.4.2 Telekommunikation

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind innerhalb des Plangebiets keine Leitungen bekannt.

Zur Datenübermittlung ist ein Telefonanschluss sinnvoll, jedoch nicht zwingend erforderlich. Dies kann auch per Mobilfunk geschehen.

Für die weitere Nutzung der Gebäude ist ein Telefonanschluss ebenfalls sinnvoll. In Zeiten von Mobilfunk und mobilen Internet jedoch nicht zwingend erforderlich.

#### 2.4.3 Gas

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind innerhalb des Plangebiets keine Leitungen bekannt.



Ein Gasanschluss wird für das Sondergebiet Photovoltaik nicht benötigt. Für das Mischgebiet könnte ein Gasanschluss genutzt werden. Da es jedoch auch andere Energiequellen gibt, ist er jedoch nicht zwingend erforderlich.

#### 2.4.4 Löschwasser

Auf dem Grundstück befindet sich eine Löschwasserentnahmestelle. Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist zu klären.

#### 2.4.5 Trinkwasser

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind innerhalb des Plangebiets keine Leitungen bekannt.

Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung ist für das Sondergebiet Photovoltaik nicht erforderlich.

Für die weitere Nutzung der Bahnhofsgebäude ist ein Trinkwasseranschluss erforderlich.

Es ist davon auszugehen, dass ein Anschluss vorhanden ist. Dieser ist vermutlich aus hygienischen Gründen geschlossen und müsste vor erneuter Inbetriebnahme desinfiziert werden

Ob der Trinkwasseranschluss ebenfalls zur Löschwasserentnahme herangezogen werden kann, ist zu klären.

(Es wird um Mitteilung vom Trinkwasserversorger gebeten.)

#### 2.4.6 Abwasser

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind innerhalb des Plangebiets keine Leitungen bekannt.

Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist für das Photovoltaikanlage nicht erforderlich.

Die Gebäudenutzung erfordert jedoch die Schmutzwasserentsorgung. Es ist denkbar, dass die Entsorgung in der Vergangenheit über ein Kanalnetz oder eine abflusslose Grube stattfand.

#### 2.4.7 Regenwasser

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind innerhalb des Plangebiets keine Leitungen bekannt.

Der Gebäudebestand verfügt über eine Dachentwässerung. Es wird davon ausgegangen, dass die Grundstück an ein Misch- oder Trennsystem angeschlossen sind. Denkbar wäre auch eine Versickerung über Versickerungsbauwerke.

Für das Sondergebiet Photovoltaik ist ein Anschluss an eine Regenwasserkanalisation nicht erforderlich.

Das anfallende Regenwasser wird breitflächig versickert. Die Errichtung der Photovoltaikanlage auf einer Ständerkonstruktion führt nur zu einer sehr geringen



Versiegelung, die das Versickerungsverhalten der überbauten Fläche nicht nennenswert verändert. Besondere Maßnahmen zur Regenwasserbeseitigung / Versickerung müssen nicht getroffen werden, da selbst wenn es zu Wasserstauungen an der Oberfläche kommt, dies für die aufgeständerten PV-Module unschädlich ist.

Sollte Niederschlagswasser anders als breitflächig versickert werden, so ist hierfür eine Genehmigung erforderlich. Ein Hinweis hierauf wird entsprechend Punkt 6.11.1.1 auf der Planzeichnung vermerkt.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück des Plangebietes wurde durch den Vorhabenträger erworben.

## **3 PLANUNGSBINDUNGEN**

## 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich. Da eine Photovoltaikanlage dort nicht genehmigungsfähig ist, macht sich ein neues Bauleitverfahren erforderlich.

Somit ergibt sich wie in 1.2 beschrieben das Erfordernis der Planaufstellung. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§1 (1) BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 (4) BauGB).

## 3.2 Landes- und Regionalplanung

## Ziele der Raumordnung

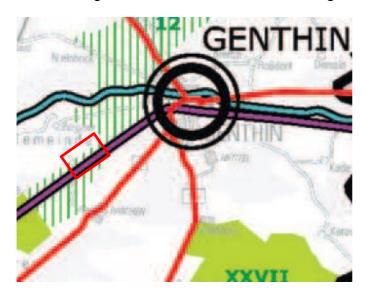
Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Elbe-Parey ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 17. Mai 2006



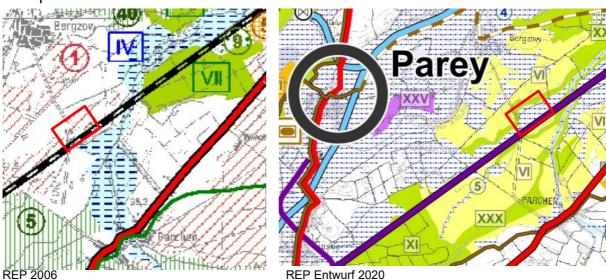
## Landesentwicklungsplan:

In der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans (2011) ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Aufbau eines ökologischen Verbundgebiet gekennzeichnet.



Die räumliche Konkretisierung der Ziele der Raumordnung findet auf Ebene der Regionalpläne statt.

In der Festlegungskarte zum REP Magdeburg (2006) werden die Flächen für den Ausbau eines ökologischen Verbundsystems (senkrechte grüne Schraffur) deutlich südlich des Plangebiets festgelegt. Der Entwurf des REP Magdeburg aus 2020 sieht auf den Flächen des Plangebiets ebenfalls keine Flächen für den Ausbau eines ökologischen Biotopverbunds vor.



## Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Konkretisierung auf Ebene des Regionalplans widerspricht das Vorhaben nicht den Festlegungen des Landesentwicklungsplans.

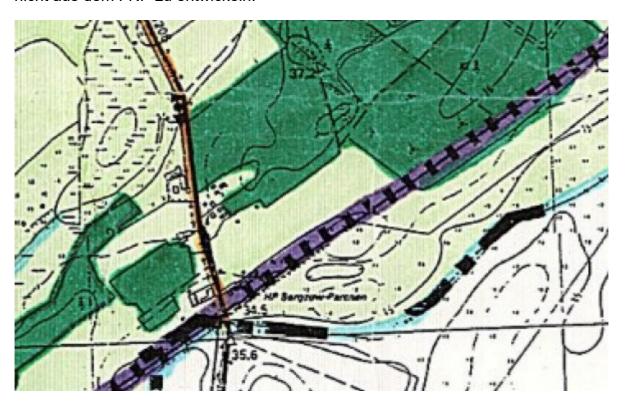


## Regionalplan:

Aus der Festlegungskarte zum Regionalplan Magdeburg 2006 sind für das Plangebiet keine Vorgaben abzuleiten. In der Umgebung sind Vorbehaltsgebiete Forstwirtschaft gekennzeichnet. Diese enden jedoch westlich der Kreisstraße K 1206 und beginnen erst ca. 500 m östlich des Bahnübergangs und damit außerhalb des Plangebiets.

## 3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbe-Parey weist die Flächen des Plangebiets als landwirtschaftliche Flächen bzw. Bahnanlagen aus. Das Vorhaben ist nicht aus dem FNP zu entwickeln.





## 4 PLANUNGSKONZEPT

## 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Vorhabens ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den Flächen des Plangebiets an der Bahntrasse.

Da sich die Flächen im Außenbereich befinden, ist zur Schaffung von Baurecht für eine Photovoltaikanlage die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung sind insbesondere:

- Förderung erneuerbarer Energien an der Gesamtenergieproduktion und somit Reduzierung des Anteils fossiler Energiegewinnung
- Gewinnung von Solarenergie und damit verbundene Reduzierung von CO2-Ausstoß zur Energiegewinnung
- Schaffung von Baurecht für eine Photovoltaikanlage
- Regelung der Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung
- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elbe-Parey wird im Parallelverfahren geändert, um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu ermöglichen.

## **5 UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht wird derzeit erarbeitet. Er wird Teil dieser Begründung. Vorab wird an dieser Stelle bereits eine Bewertung der zu erwartenden physikalischen Wirkungen der Photovoltaikanlage (PVA) vorgenommen.

#### 5.1.1 Wirkungen der Photovoltaikanlage

#### 5.1.1.1 Elektromagnetische Strahlung

Elektrische Felder findet man allgemein im Umkreis von elektrotechnischen Anlagen wie Hochspannungsleitungen oder Antennen (Rundfunk, Mobiltelefone usw.). Grundsätzlich ist auch bei Photovoltaikanlagen mit elektromagnetischen Feldern zurechnen, da bei jeder Elektroinstallation und jedem elektrischen Gerät elektrische und magnetische Felder entstehen. Eine Photovoltaikanlage besteht aus verschiedenen stromdurchflossenen Komponenten, den Modulen, den Kabeln, Anschlussschränken und den Wechselrichtern.



Die Module sind über das gesamte Baufeld verteilt und reichen somit auch an die Randbereiche des B-Plangebietes.

Die ARGE Monitoring PV-Anlagen schreibt in ihrem "Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen" zu möglichen Auswirkungen auf den Menschen durch elektrische und magnetische Strahlung folgendes:

Als möglicher Erzeuger von Strahlung kommen Solarmodule, die Verbindungsleitungen, die Wechselrichter und die Transformatorstationen in Frage (Brinkmeier 2005, Verbraucher Initiative e.V. 2004). Die maßgeblichen Grenzwerte der BImSchV werden dabei jedoch in jedem Fall deutlich unterschritten.

Die Solarmodule erzeugen Gleichstrom. Dabei entsteht bei Lichteinfall zwischen der + und der – Leitung des Solargenerators ein elektrisches Gleichfeld, das jedoch nur sehr nahe (bis 10 cm) an den Solarmodulen messbar ist.

Da nur Gleichströme fließen, werden auch nur magnetische Gleichfelder erzeugt. Durch die Anordnung und Verschaltung der Zellen eines Moduls und der Zusammenschaltung der Module können sich die Felder in wenigen cm Abstand verstärken oder abschwächen. Üblicherweise sind die Feldstärken in etwa 50 cm Entfernung bereits deutlich kleiner als das natürliche Magnetfeld.

Auch die Kabel zwischen den Modulen und den Wechselrichtern sind vergleichsweise unproblematisch, da zumindest theoretisch nur Gleichspannung und Gleichströme vorkommen. Bei der Verlegung werden die beiden Leitungen üblicherweise dicht beieinander verlegt und möglichst miteinander verdrillt. Dadurch heben sich die Magnetfelder beider Leitungen weitestgehend auf und das elektrische Feld konzentriert sich auf den kleinen Bereich zwischen den Leitungen.

Am Wechselrichter und an den Wechselspannungsleitungen (vom Wechselrichter zur Trafo- und Übergabestation) treten vor allem elektrische Wechselfelder auf. Obwohl in den Leitungen zu den Solarmodulen nur Gleichstrom fließt, sind an diesen Leitungen häufig ebenfalls Wechselfelder messbar. Die Folge ist ein elektrisches Wechselfeld auf den Solarmodulen, so dass die Rahmen von Modulen (insbesondere in Anlagen mit trafolosen Wechselrichtern) geerdet werden müssen. Vor allem die Wechselrichter erzeugen auch magnetische Wechselfelder. Die Stärke dieser Wechselfelder ist abhängig von der jeweiligen Sonneneinstrahlung.

Üblicherweise sind Wechselrichter in Metallgehäusen eingebaut, die eine gewisse abschirmende Wirkung aufweisen. Da insgesamt nur schwache Wechselfelder erzeugt werden und die unmittelbare Umgebung der Wechselrichter keine Daueraufenthaltsbereiche darstellen, ist nicht mit umweltrelevanten Wirkungen zu rechnen.



Die Kabel zwischen Wechselrichter und Netz verhalten sich wie Kabel zu Großgeräten wie Elektroherd und Waschmaschine. Auch hier entstehen wiederum elektrische und magnetische Felder, die jedoch mit zunehmendem Abstand von der Quelle (=Leitung) rasch abnehmen.

Die erzeugte Solarenergie wird nach bisherigem Stand in das Mittelspannungsnetz eines Elektrizitätsversorgungsunternehmens eingespeist. Jeder PV-Freiflächenanlage ist einer Transformatorstation zugeordnet, mit deren Hilfe die auf Niederspannungsebene erzeugte Elektroenergie in die Mittelspannungsebene transformiert wird. Von dort aus erfolgt der Transport zum Verknüpfungspunkt (Übergabestation) mit dem Netz des Elektrizitätsversorgungsunternehmens. Im Regelfall wird die Trafostation jedoch gleichzeitig als Übergabestation ausgerüstet.

Sofern nicht vor Ort vorhanden, werden auf dem Gelände der PV-Anlage standardisierte Trafostationen errichtet, wie sie z.B. im Siedlungsbereich zur elektrischen Versorgung eingesetzt werden. Die maximal zu erwartenden Feldstärken dieser Trafostationen liegen bereits im Abstand von wenigen Metern unter den Grenzwerten. In 10m Entfernung von derartigen Stationen liegen die Werte z.T. niedriger als bei manchem Elektrogerät im Haushalt.

Die Hochschule Albstadt-Sigmaringen hat Messungen an einer PVA vorgenommen und die Messergebnisse den Grenzwerten wie folgt gegenübergestellt:

	gemessener max. Wert	Grenzwert nach ICNIRP	baubiologischer Richtwert
E-Feld (9 – 3000 kHz)	0,2365 V/m	87 V/m	-
H-Feld (9 – 3000 kHz)	0,0094 A/m	5 A/m	-
E-Feld (10 – 32000 Hz)	90,9 V/m	5000 V/m	10 V/m
B-Feld (10 – 32000 Hz)	0,083544 µT	500 μT	0,2 μΤ

Das Bundesamt für Naturschutz bewertet die Auswirkungen durch elektrische oder magnetische Felder (allerdings in Bezug auf Arten- und Biotopschutz) wie folgt:

Diese ausschließlich betriebsbedingt auftretenden Beeinträchtigungen (Maximalwerte werden nur bei Volllast erreicht) sind aufgrund der geringen Größenordnungen bei den derzeitigen Standards von PV-FFA für den Arten- und Biotopschutz unbedeutend.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die elektromagnetischen Felder nicht sehr weitreichend und nicht sehr stark sind. Die Bauteile, bei denen die EM-Felder etwas stärker sind (Wechselrichter) befinden sich im inneren der PV-Anlage und sind daher für den Normalbürger nicht erreichbar. Aber auch hier sind die Felder unter den Grenzwerten. Einzig an der Übergabestation, die für das EVU zugänglich sein muss und daher grenznah steht, besteht für Anlagenfremde die Möglichkeit sich einem EM-Feld auszusetzen. Dieses Feld ist jedoch nicht höher als bei normalen Trafostationen der Siedlungserschließung.



## Zusammenfassung:

Die obigen Ausführungen zeigen, dass die von Photovoltaikanlagen ausgehenden elektromagnetischen Emissionen keine große Reichweite haben. Je nach Bauteil liegen die Feldstärken nach 10 m in der Größenordnung solchen von Haushaltsgeräten oder gar schon nach wenigen Zentimetern nur noch in der Größe des natürlichen Magnetfeldes.

Das Sondergebiet grenzt an keine öffentlichen Flächen. Daher sind erhebliche Immissionen in der Umgebung nicht zu erwarten.

#### 5.1.1.2 Reflexion

Die Reflexionen aus der Photovoltaikanlage stellen gegenüber der Umgebung hinsichtlich ihrer Blendwirkung Immissionen dar. In der Umgebung des Plangebietes sind folgende relevante Immissionsorte:

- Vorhandene Bebauung auf dem Grundstück
- Bahntrasse Genthin Burg
- Kreisstraße K 1206

Die Richtung der Reflexionen hängen von der Ausrichtung der Photovoltaikmodule nach der Himmelsrichtung und ihrer Neigung ab.

Photovoltaik-Anlagen werden im Idealfall nach Süden ausgerichtet. Zur optimalen Ausnutzung des Grundstücks wird mitunter von der reinen Südrichtung abgewichen.

Die Module werden gewöhnlich in einem Winkel zwischen  $15^{\circ}$  –  $25^{\circ}$  geneigt. So auch bei der hier geplanten Anlage.

Für diese Fälle (Südausrichtung, Neigung 15°-25°) gelten folgende Annahmen:

 Reflexionen nach Norden finden nicht statt oder nur in so steilen Winkeln, dass schon nach geringer Entfernung Reflexionen über gewöhnliche Immissionsorte hinweg strahlen.



Reflexion bei höchstem Sonnenstand am 21. Juni Reflexion bei niedrigstem Sonnenstand am 21. Dezember

 Reflexionen nach Süden finden ebenfalls nur in steilen Winkeln statt und werden nur bei so hohen Immissionsorten wirksam die eine PV-Anlage ohnehin ausschließen.



- Wenn Reflexion und Sonnenlicht aus ungefähr der gleichen Richtung kommen, d.h. zum Immissionsort einen Differenzwinkel < 10° bilden stellt die Reflexion keine zusätzliche Blendung dar und muss nicht betrachtet werden. Bei einer nach Süden ausgerichteten Anlage gilt dies für die Richtungen um Ost und um West.
- Immissionsorte in einer Entfernung >100m müssen in der Regel nicht betrachtet werden, da die Verweildauer der Reflexion auf dem Immissionsort nur wenige Minuten beträgt und damit nicht erheblich ist. Soweit keine besonders hohen Immissionsorte zu betrachten sind wird dies hauptsächlich für die östlichen und westlichen Richtungen wirksam. Die Reflexionen wandern dann weitestgehend nicht mehr um den Emissionsort (Modul), sondern "fallen" bzw. "steigen" hauptsächlich. Daraus folgt, dass auch ein groß ausgedehnter Solarpark zu keinen deutlich längeren Reflexionen führt, da sich die Reflexion durch 3-4 m Solarparkhöhe bewegt und nicht durch hunderte Meter Solarparkausdehnung.
- ⇒ Zu betrachten sind also Immissionsorte in einer Entfernung < 100 m in Himmelrichtungen von 100° bis Südost und Südwest bis 260°

Die Module der hier geplanten Anlage sollen in Südausrichtung mit 15° Neigung zur Horizontalen aufgestellt werden.

Auf Basis dieser Annahmen werden die Reflexionen auf die Immissionsorte wie folgt bewertet:

## Folgende Immissionsorte werden einer genaueren Untersuchung unterzogen

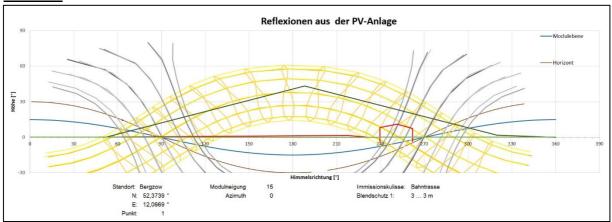
- Bahntrasse (3 m über OK Gleis)
- Gebäude der näheren Umgebung (ehemaliges Bahnhofsgebäude)

Zur Einschätzung der zu erwartenden Reflexionen wurden Diagramme erstellt. Ein Diagramm stellt den Sonnenverlauf (gelb) sowie deren Reflexion (grau) aus "Sicht" eines definierten Modulstandpunkts dar. Wenn die Sonne unterhalb des Horizontes steht, können selbstverständlich keine Reflexionen entstehen, daher ist der Horizont als Grenze möglicher Reflexionen im Diagramm dargestellt (braun, dünn).

Ebenfalls können keine Reflexionen entstehen, wenn die Sonne so steht, dass die Rückseiten der Module angestrahlt werden, daher ist auch die Modulebene als Grenze der Reflexion dargestellt (blau). Rot dargestellt sind die untersuchten Immissionsorte (hier die Bahntrasse).



#### Punkt 1:



Diese Untersuchung wurde für die 4 Eckpunkte des Sondergebiets vorgenommen. (oben: Punkt 1 = südlichster Punkte des Sondergebiets, weitere Punkte gegen den Uhrzeigersinn durchnummeriert)

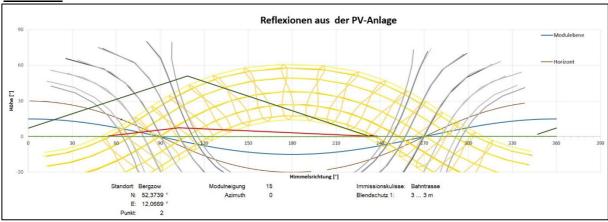
## Erläuterung:

Dem Diagramm ist zu entnehmen, dass Reflexionen (grau) zwischen 66° und 114° sowie zwischen 246° und 294° auftreten. Bis 90° und ab 270° treten die Reflexionen jedoch nur noch höher auf da die Sonne schon unterhalb des Horizonts verschwindet. Im westlichen Bereich liegen die Reflexionen auf gut Hälfte des Bahnhofgebäudes. der Im östlichen Bereich verläuft die Bahntrasse durch den Bereich in dem Reflexionen auftreten. Als Immissionsort (Bahn) wird eine Linie 3 m über der Bahntrasse dargestellt (ungefähre Sichthöhe Zugführer). Die Höhe der Module liegt bei der derzeitigen Planung bei etwa 1,7 m über Gelände.

Eine Reflexion in Richtung Bahn und Gebäude kann in der hier betrachteten Variante ohne Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Im obigen Diagramm ist dargestellt, dass durch die Montage von Blendschutzmatten am Zaun die Reflexion auf die Bahntrasse und das Bahnhofsgebäude jedoch vermieden werden können. Der hier blass-rot dargestellte Blendschutz hat eine Höhe von 3 m über Gelände. Aufgrund des geringen Abstands zwischen untersuchtem Modulstandpunkt und Zaun ist die Oberkante des Zauns/Blendschutz deutlich höher als die weiter dahinterliegenden Immissionsorte.





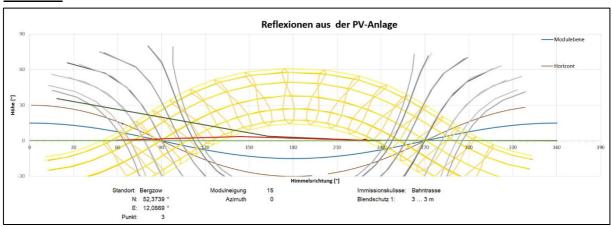


## Erläuterung:

Die Bahnhofsgebäude liegen bei etwa 235° und sind nicht mehr im Bereich der Reflexionen.

Die Reflexionen gegenüber der Bahntrasse (rot) können mit einer Blendschutzmatte (grün) abgeschirmt werden.

## Punkt 3:



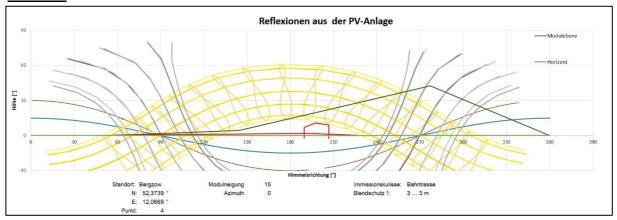
## Erläuterung:

Die Bahnhofsgebäude liegen bei etwa 230° und sind nicht mehr im Bereich der Reflexionen.

Die Reflexionen gegenüber der Bahntrasse (rot) können mit einer Blendschutzmatte (grün) abgeschirmt werden.



### Punkt 4:



## Erläuterung:

Die Bahnhofsgebäude liegen bei etwa 190° - 205° und sind nicht mehr im Bereich der Reflexionen.

Die Reflexionen gegenüber der Bahntrasse (rot) können mit einer Blendschutzmatte (grün) abgeschirmt werden.

## **Zusammenfassung:**

In der hier untersuchten Variante ist die Vermeidung von Blendungen gegenüber Bahntrasse und Gebäudebestand durch Installation von Blendschutzmatten am Zaun oder blickdichte Pflanzungen möglich. Für abweichende Varianten ist dies neu zu untersuchen.

untersuchte Variante:

- 15 ° Modulneigung
- Südausrichtung
- 1,7 m Modulhöhe
- 3,0 m Höhe des Blendschutzes



## Blendwirkung auf den Luftverkehr

PV-Anlagen haben keinen höheren Reflexionsgrad als Gewässer. Diese werden nicht als erhebliche Beeinträchtigung für den Flugverkehr gewertet. Daher stellen auch PV-Anlagen keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Im normalen Flugverkehr werden die Flugzeuge durch diese Reflexionen von unten angestrahlt, was aufgrund des hohen Cockpitaufbaus nur aus sehr weiter Entfernung noch registriert werden kann. Eine Blendung ist lediglich im geneigten Flugzeug während des Landeanflugs denkbar. Das Plangebiet liegt jedoch nicht im Endanflug eines genehmigten Flugplatzes.



## 6 PLANINHALT

## 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 2-21aBauNVO

## 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO (§11 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 1

Das sonstige Sondergebiet Solarenergie SO dient der großflächigen Errichtung von Solaranlagen zur Gewinnung von Energie aus solarer Strahlung.

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietes sind ausschließlich Anlagen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet und die der Umwandlung von Sonnenenergie in elektrischen Strom dienen, sowie deren Nebenanlagen.

Dies sind insbesondere Solaranlagen, Betriebs- und Transformatorengebäude, Zäune und Wege sowie sonstige notwendige technische Einrichtungen für den Betrieb der Anlagen. Die Wege sind als Schotter oder Schotterrasenflächen herzustellen. bestehende Verkehrsflächen dürfen erhalten bleiben.

Die Festsetzung dient der Definition der zulässigen PV-Nutzung und der notwendigen Infrastruktur sowie dem Ausschluss nicht gewollter Planungen im Sondergebiet. Hier soll die Errichtung aufgeständerter Photovoltaikmodule zulässig sein sowie deren Nebenanlagen. Hier kommen Elektrostationen für Transformator oder für die Wechselrichter in Betracht. Wege werden je nach Bedarf, befestigt oder unbefestigt, errichtet.



## 6.1.1.2 Mischgebiet (§6 BauNVO)

## Textliche Festsetzung Nr. 2

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach §6 BauNVO. Zulässig sind ebenfalls ausschließlich Wohn- oder Gewerbenutzungen.

Die Festsetzung dient der Definition der zulässigen Nutzung im Mischgebiet. Ziel ist es den vorhandenen Gebäudebestand wieder einer Nutzung zuzuführen und an bzw. auf diesen Gebäuden Photovoltaikmodule zu errichten. Hierbei soll sowohl eine Wohnals auch eine gewerbliche Nutzung - alleine oder gemischt - zulässig sein. Eine Änderung des Gebietscharakters soll im Falle einer reinen Wohn- oder reinen Gewerbenutzung nicht unterstellt werden. Die Beschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören dient der Sicherstellung einer Verträglichkeit einer Parallelnutzung.

Während Wege im Sondergebiet allenfalls geschottert zulässig sein sollen, ist diese Beschränkung für Wege im Mischgebiet nicht vorgesehen, um eine der höherwertigen Nutzung entsprechende Oberfläche zu ermöglichen.

Das Mischgebiet wird zeichnerisch festgesetzt.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 6.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen §18 BauNVO

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient der Beschränkung der Auswirkung auf das Landschaftsbild. Mit der Begrenzung auf 4 m wird eine Wahrnehmbarkeit auf das Nahfeld beschränkt, gleichzeitig wird aber die Errichtung einer wirtschaftlichen PV-Anlage ermöglicht. Es ist von keiner Raumwirkung auszugehen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das Sondergebiet auf 4,0 m festgesetzt.

Bezugshöhe ist 36,46 m über NHN.



## Textliche Festsetzung Nr. 4

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das Mischgebiet auf 48 m über NHN festgesetzt.

Die Gebäude sollen nicht mehr aufgestockt werden. Die Änderung der Dachneigung, die Errichtung von Gauben oder die Erhöhung der Dachkonstruktion (z.B. für Dämmung oder PV-Anlagen) sollen jedoch möglich sein. Die Festsetzung der zulässigen Höhe im Mischgebiet auf 48 m über NHN (Normalhöhennull) wahrt das vorhandene Maß der Bebauung (max. 47,4), gestattet aber einen minimalen Ausbau oder Dämmmaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden.

## 6.1.2.2 GRZ (Grundflächenzahl) §19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überdeckt werden dürfen. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl dient der Steuerung der Flächenüberbauung und der Gewährleistung einer angemessenen Bebauungsdichte bei Einhaltung der zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

Im Sondergebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die die Überdeckung durch die Module mitberücksichtigt. Damit ist die Errichtung einer leistungsfähigen Photovoltaikanlage möglich. Die GRZ wird als Planzeichen festgesetzt.

Im Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 festgesetzt. Diese umfasst den Gebäudebestand und ermöglich einen geringfügigen Zubau.

## 6.2 die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 - 23 BauNVO

#### 6.2.1 Bauweise

Eine Bauweise wird im Sondergebiet nicht festgesetzt, da diese nur für Gebäude festgesetzt werden kann.

Im Mischgebiet wird ebenfalls keine Bauweise festgelegt, da über den Bestand hinaus keine großen Änderungen zugelassen werden sollen.



#### 6.2.2 Baugrenze

Die Festsetzung von Baugrenzen dient der örtlichen Konkretisierung der zulässigen Bebauung. Baugrenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden (§23 (3) S.1 BauNVO).

Für das Sondergebiet wird keine Baugrenze festgelegt, da eine Baugrenze nur für Gebäude gilt und die Hauptanlage kein Gebäude ist. Außerdem sind keine Begrenzungen innerhalb der Sondergebietsfläche vorgesehen.

Für das Mischgebiet wird eine Baugrenze großzügig um die Bestandgebäude gefasst, um sie zum einen zulässig zu lassen, zum anderen aber - bei kleinem Erweiterungsspielraum - keinen erheblichen Zubau zuzulassen. Hier ist Raum gelassen für Lückenschluss zwischen den Gebäuden, bzw. kleine Anbauten. Für Dämmmaßnahmen am Gebäudebestand soll die Überschreitung der Baugrenze zulässig sein.

## 6.3 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

keine

#### 6.4 Verkehrsflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## 6.4.1 Innere Verkehrsflächen

Die hier geplante Photovoltaikanlage des Sondergebiet SO ist eine Einheit, die einer Festsetzung von Verkehrsflächen nicht bedarf. Erforderliche Wege (z.B.: Wartungswege) sind im Rahmen der Festsetzungen innerhalb des Sondergebiets frei planbar.

Soweit sich nach Landesbauordnung Wege für die Feuerwehr erforderlich machen werden diese ebenfalls frei geplant. Sie müssen die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr erfüllen. Die Bearbeitung erfolgt im Bauantragsverfahren. Sie werden als Schotter- oder Schotterrasenflächen hergestellt.

Das Mischgebiet ist mit der vorhandenen Verkehrsfläche ausreichend erschlossen. Es werden im Mischgebiet keine weiteren Verkehrsflächen festgesetzt.

## 6.4.2 Äußere Verkehrsflächen

Plangebiete müssen einen Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen haben. Sie müssen, um qualifiziert zu sein, u.a. Festsetzungen über örtliche Verkehrsflächen haben.



Das Plangebiet liegt direkt an der Straße "Am Bahnhof" von der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine private Verkehrsfläche bis zum Sondergebiet geführt. Sie dient der verkehrstechnischen Erschließung der beiden Flächen.

Die Verkehrsfläche ist teilweise bereits gepflastert. Im vorderen Bereich, ab der Kreisstraße an den Gebäuden vorbei, bleibt die Lage unverändert.

Entlang des Sondergebiets liegt die geplante Verkehrsfläche etwas neben der vorhandenen Pflasterung, um das Sondergebiet frei von Verkehrsfläche zu halten.

## 6.5 Versorgungsanlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

## 6.5.1 Löschwasser

Photovoltaikanlagen sind elektrische Anlagen. Die Modultische haben in der Regel eine geringe Brandlast. Relevantere Brandlasten stellen die wenigen Trafostationen oder Wechselrichterstationen dar. Diese lässt man in der Regel kontrolliert abbrennen. Löscharbeiten sind unter Beachtung der DIN VDE 1032 "Brandbekämpfung in elektrischen Anlagen" und §29 Abs. 2 GUVV C53 theoretisch möglich. In der Praxis lässt man PV-Anlagen in der Regel kontrolliert abbrennen.

In erster Linie ist die durch die Löscharbeiten die Ausbreitung eines Brandes zu verhindern. Die Löscharbeiten beschränken sich bei PV-Anlagen somit schwerpunktmäßig auf das Löschen von Bodenbränden (das Ablöschen der Vegetation).

Für das oben beschriebene Ablöschen der Vegetation und die vorhandenen Gebäude wird ein Löschwasserbedarf entsprechend DVGW Merkblatt 405 für Einzelanwesen von 30 m³ vorgesehen.

Auf dem Grundstück ist eine Löschwasserentnahmestelle vorhanden. Die zur Verfügung stehende Löschwasserkapazität ist noch zu klären.

Gemäß §2 (2) Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) haben die Gemeinden eine angemessene Löschwasserversorgung Sorge zu gewährleisten.

Für den Fall die vorliegende Löschwasserkapazität nicht ausreicht wird die Gemeinde die Pflicht zur Sicherstellung der ausreichenden Löschwasserkapazität dem Vorhabenträger bzw. etwaigen Rechtsnachfolger im städtebaulichen Vertrag übertragen.



### 6.6 Grünflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die nicht als Baugebiete oder Verkehrsflächen festgesetzten Flächen des Geltungsbereichs werden als private Grünflächen festgelegt.

Sie werden ohne textliche Festsetzung durch Plandarstellung zeichnerisch festgesetzt.

Sie werden ggf. durch andere Festsetzungen ergänzt.

## 6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung dieses Vorentwurfs ist nicht zu erkennen, dass Flächen für Geh- Fahr- oder Leitungsrechte zu Gunsten Dritter benötigt werden.

## 6.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage: §85 BauO LSA

### <u>Grundstückseinfriedung:</u>

Zur Sicherung der Anlage gegen unbefugtes Betreten ist deren Einfriedung erforderlich. Gleichzeitig muss jedoch gewährleistet sein, dass für Kleintiere keine Barrierewirkung von der Einfriedung ausgeht. Sockelmauern sind daher nicht zulässig, außerdem sollen Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm bis 20 cm bieten.

Im Fall, dass erhebliche Blendungen gegenüber relevanten Immissionsorten nicht ausgeschlossen werden können, müssen Blendschutzmaßnahmen, z.B. Blendschutzmatten an der Einfriedung des Solarparks vorgenommen werden. Hierfür muss die Einfriedung ggf. eine größere Höhe haben als nur für die Sicherung gegen unbefugtes betreten nötig wäre. Mit der folgenden textlichen Festsetzung wird sowohl die Blendschutzmaßnahme ausdrücklich zugelassen als auch eine höhere Einfriedung ermöglicht.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 4 m über dem festgesetzten Höhenpunkt zulässig. Die Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen. Der Abstand zwischen Boden und neu zu errichtenden Einfriedungen muss mind. 0,10 m bis max. 0,20 m



betragen. An der Einfriedung ist die Montage von Blendschutzvorrichtungen zulässig.

Die Einfriedung sollte mit einer Feuerwehrschließung versehen werden.

## Werbeanlagen:

Textliche Festsetzung Nr. 6

Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn deren Inhalt mit der Photovoltaikanlage in unmittelbarem Zusammenhang steht. Sie dürfen 2,5 m² nicht überschreiten.

Die Begrenzung der Größe von Werbeanlagen dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Freihaltung des Straßenbildes von übermäßiger Bewerbung, wahrt aber gleichzeitig ein angemessenes Maß an Eigenwerbung des Investors.

## 6.9 Grünordnerische Festsetzungen

Die Eingriffe in die Umwelt sind zu kompensieren. Dies sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen sowie Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe.

Auf Maßnahmen, die planungsrechtlich nicht festgesetzt werden können, wird auf dem Plandokument hingewiesen. Über deren Umsetzung ist zwischen dem Vorhabenträger, dem Plangeber und ggf. beteiligten Dritten ein Durchführungsvertrag zu schließen.

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

#### 6.9.1.1 *Grünflächen - M1 & M2*

Die Gehölze im Sondergebiet werden entfernt. Die nicht bebauten Flächen der Baugebiete sind zu begrünen bzw. die bestehenden Grünflächen ist zu erhalten.



## Textliche Festsetzung Nr. 7

M1 – Im Sondergebiet sind die nicht bebauten Flächen zu extensivem Grünland zu entwickeln und zu erhalten.

Pflege: maximal zweischurige Mahd nicht vor dem 01.07. unter Entfernung des Mahdgutes oder Schafbeweidung

## Textliche Festsetzung Nr.8

M2 – Im Mischgebiet sind die nicht bebauten Flächen um Gebäude einzugrünen und können gärtnerisch gestaltet werden.

#### 6.9.1.2 Gehölzpflanzungen – M3

Zum Ausgleich von Gehölzverlusten werden in den Grünflächen nördlich der Zufahrt sowie westlich des Mischgebiets Gehölze ergänzt.

Textliche Festsetzung Nr.9

In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M3 sind vorhandene Gehölze zu erhalten und offene Flächen mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und die Bepflanzung zu erhalten.

#### 6.9.1.3 Entsiegelung

Innerhalb des Sondergebiets befinden sich versiegelte Wegeflächen, die voraussichtlich nicht mehr als solche bzw. an jetziger Stelle benötigt werden. Die Flächen sind zu entsiegeln und zu begrünen.

Textliche Festsetzung Nr.10

M4 - Nicht durch Wege überplante bereits versiegelte Flächen im Sondergebiet sind zu entsiegeln und entsprechend Maßnahme M1 zu begrünen und zu pflegen.



## 6.10 Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6)) BauGB

Entsprechend §9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler in den Bebauungsplan nachrichtlich.

Derzeit sind keine nachrichtlichen zu übernehmenden Tatsachsen bekannt.

#### 6.11 Hinweise

## 6.11.1 Hinweise für die Planzeichnung

Folgende weitere Forderungen oder Hinweise aus dem Verfahren werden auf die Planzeichnung übernommen:

#### 6.11.1.1 Versickerung

Die breitflächige Versickerung von Regenwasser ist genehmigungsfrei. Eine andere Versickerung stellt eine genehmigungspflichtige Grundwassernutzung dar. Es wird folgender Hinweis auf die Planzeichnung übernommen.

## **VERSICKERUNG**

Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über unterirdische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

## 6.11.2 Hinweise für den städtebaulichen Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag ist zu regeln,

- dass die als Hinweise auf die Planzeichnung übernommenen Ausgleichmaßnahmen, Pflegemaßnahmen etc. durch den Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger durchzuführen sind. (noch zu erarbeiten).

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 7.1 Kosten und Finanzierung

Durch das Verfahren und das Vorhaben entstehen der Gemeinde Elbe-Parey keine Kosten.

Die Kosten für Verfahren, Planung, Erschließung, Festsetzungen (bauplanungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und grünordnerische), Aufforstung usw. sind vom Vorhabenträger zu tragen.



### 7.2 Städtebauliche Bilanz

Geltungsbereich 8.699,9 m<sup>2</sup>

davon

- Sondergebiet	6.560,3 m <sup>2</sup>
- Mischgebiet	1077,5 m²
- Verkehrsflächen	563,0 m²
- Grünflächen	499,1 m²

## 8 <u>VERFAHREN</u>

Am 15.09.2020 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Elbe-Paray der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung und Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Gemarkung Bergzow gefasst; der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 19 für den Landkreis Jerichower Land vom 30.11.2020 sowie durch Aushang in der Zeit vom 01.12.2020 – 13.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

## 9 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan wird auf folgender Rechtsgrundlage gefasst:

## **Bundesrecht**

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.

November 2017 (BGBI. I S. 3634),

das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September

2021 (BGBI. I S. 4147) geändert worden ist"

- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom

21. November 2017 (BGBI. I S. 3786),

die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

(BGBI. I S. 1802) geändert worden ist

- PlanZV 90 Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung

vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58),

die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021

(BGBI. I S. 1802) geändert worden ist"

## **Landesrecht**

- BauO LSA Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013

(GVBI.I/18, [Nr. 39])



Seite 33

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBI.I/20, [Nr. 44], S.9)

