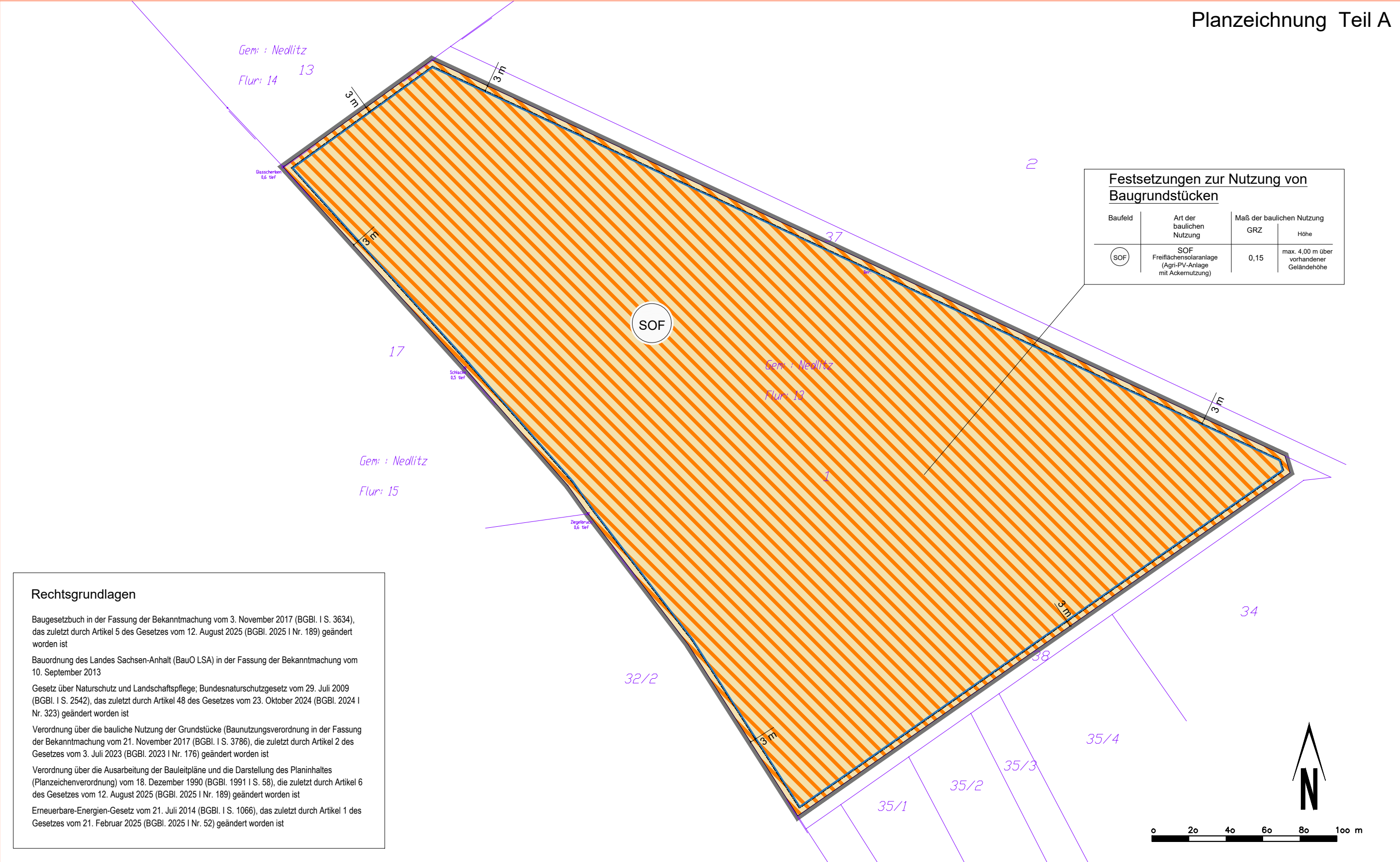




Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013

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 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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 52) geändert worden ist

Festsetzungen zur Nutzung von Baugrundstücken

Baufeld	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	GRZ	Höhe
(SOF)	SOF Freiflächensolaranlage (Agri-PV-Anlage mit Ackernutzung)		0,15	max. 4,00 m über vorhandener Geländeoberfläche

Zeichenerklärung vorhabenbezogener Bebauungsplan

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



Sonstiges Sondergebiet Freiflächensolaranlage Zweckbestimmung AGRI-PV-Anlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

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



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen



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

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) mit der Zweckbestimmung „Agri-Photovoltaik“. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO (SOF). Es gilt die kombinierte Nutzung von landwirtschaftlicher Produktion als Hauptnutzung und Stromproduktion durch Photovoltaikanlagen als Sekundärnutzung. Zulässig sind Agri-Photovoltaikanlagen gemäß DIN SPEC 91434 (Agri-Photovoltaik-Anlagen mit Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung).

1.2 Im Sondergebiet sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung 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 SOF gilt eine Grundflächenzahl von 0,15. Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 Satz 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

(Die Grundfläche der Agri-Photovoltaikanlagen auf Ackerflächen entspricht der durch die Anlage landwirtschaftlich nicht nutzbaren Fläche im Sinne der DIN SPEC 91434. Die landwirtschaftlich nicht nutzbare Fläche entspricht dem „Flächenanteil des Schläges, der vor dem Bau der Agri-PV-Anlage bewirtschaftet wurde, nach dem Bau jedoch nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht. Die Definition umfasst dabei Bereiche, die z.B. durch Aufständigung oder Gründung nicht mehr zur Verfügung stehen oder durch gängige landwirtschaftliche Maschinen nicht mehr erreicht werden.

2.2 Die Photovoltaikanlage sowie technische Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.3 Einfriedungen mit Zaunanlagen und Tore sowie Kameramasten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.4 Die Höhe der Photovoltaikanlagen (Oberkante Freiflächenmodule) beträgt maximal 4,00 m und der technischen Anlagen beträgt maximal 3,50 m über der bestehenden Geländeoberfläche mit Ausnahme von ggf. erforderlichen Kameramasten. Der Mindestabstand der Module von der Geländeoberkante beträgt 0,80 m. Die Oberkante ist gleich dem höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante der baulichen Anlage ist im Bereich der jeweiligen Aufständigung einzeln zu bestimmen. Der untere Bezugspunkt ist die Schnittstelle zwischen der Aufständigung und der Bestandshöhenlage der Geländeoberfläche. Niveaueveränderungen des anstehenden Geländes von max. 20 cm sind zulässig.

Sonstige Festsetzungen

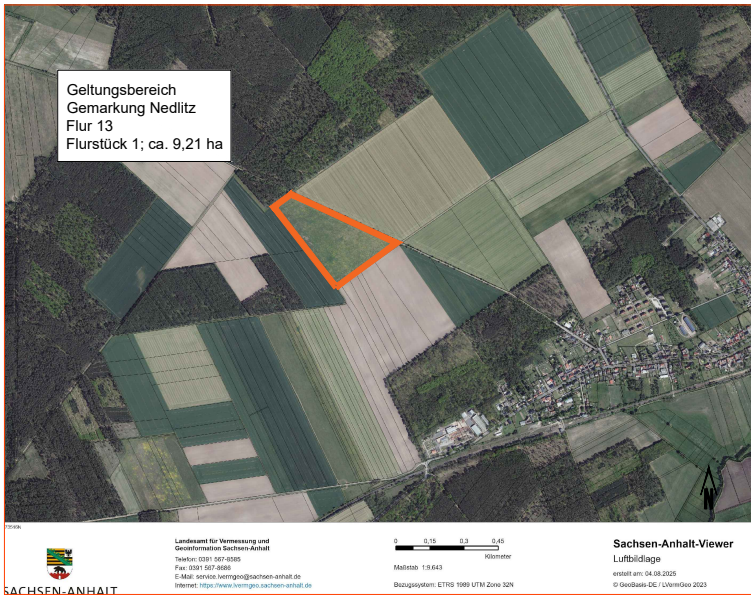
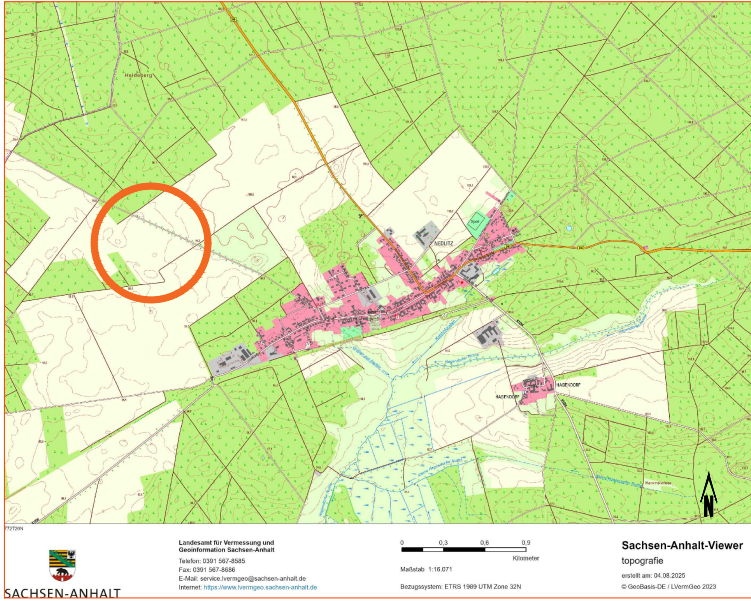
3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Befestigung von Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 6 BauGB)

3.2 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

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. Blickdichte Zäune oder Mauern sind unzulässig.

Der Bodenabstand der Zäune beträgt zur Kleintierdurchlässigkeit mindestens 15 cm.



Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Plan hat im Fachbereich der Stadt Zerbst / Anhalt öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig waren identische Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Zerbst / Anhalt

..... und auf der Internetseite einsehbar.

Beginn der Veröffentlichung: Unterschrift / Siegel

Ende der Veröffentlichung: Unterschrift / Siegel

ENTWURF

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1 "AGRI-Freiflächen-Photovoltaikanlage Nedlitz" der Stadt Zerbst/Anhalt

bearbeitet	Datum	Zeichen	Aufgestellt:
gezeichnet	09/25	Rosmann	Stadt Zerbst / Anhalt Schloßfreiheit 12 39261 Zerbst/Anhalt
geprüft:	09/25	Rosmann	Bearbeitet: Dipl.-Ing. (FH) Hagen Rosmann Dorfstraße 30 14715 Seeblick OT Wessersuppe Tel. 033872 / 70 894 Mobil 0151 / 2112 888 0 e-mail: rosmann@wessersuppe.de www.wessersuppe.de
Datum	September 2025		
Maßstab	1 : 2.000		