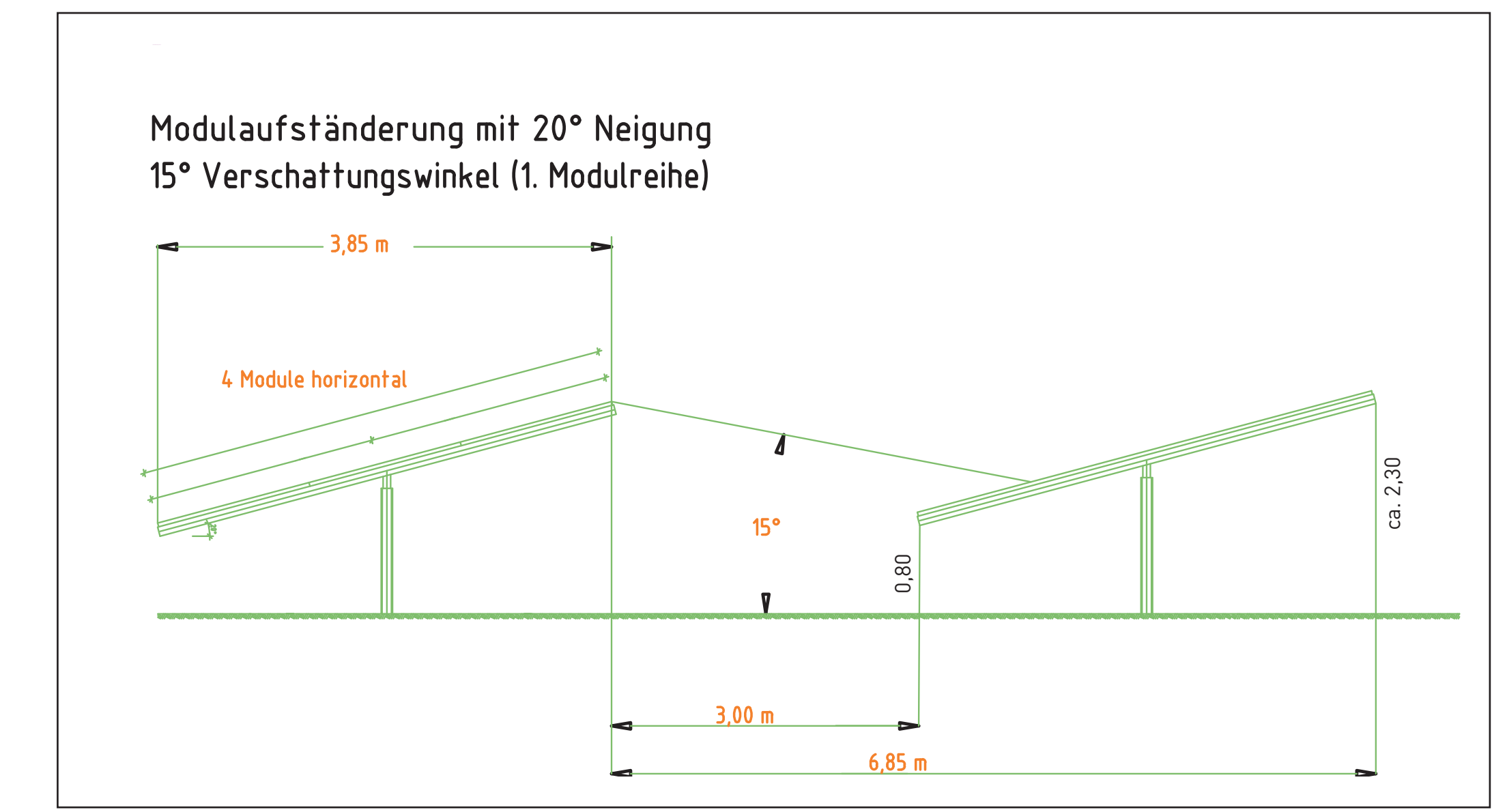


VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE AN DER KÖTHENER STRASSE“



ANLAGENBESCHREIBUNG
Aufgeständerte Freiflächen-Photovoltaikanlage in klassischer Bauweise. Kristalline Module auf geeigneter Metallunterkonstruktion, Tragkonstruktion aus Metall-Ramprofilen, Einbindetiefe von ca. 100 bis 180 cm. Ausrichtung nach Süden, Winkel von ca. 20° zur Sonne. In Reihen aufgestellte Modultische mit Reihenabständen von ca. 3,00 m, Länge der Tische ist variabel, je nach Fläche. Anlageneistung 2,74 bis 3 MWp.

- PLANZEICHENERKLÄRUNG**
- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 § 21a BauNVO)
 - GRZ Grundflächenzahl, hier 0,6 (Höchstmaß)
 - Hmax Anlagenhöhe, hier max. 4,0 m (Höchstmaß)
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Privater Zufahrtsweg
 - WSC Standort Wertstoffcontainer
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen hier: Trafostation
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennzeichnung der Maßnahme hier: Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kennzeichnung der Maßnahme (siehe textliche Festsetzungen)
 - Fläche der Maßnahme ①
 - Modultische
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
- Erhaltung Bäume
 - Erhaltung Sträucher
 - Erhaltung u. Ergänzung flächiger Gehölzbestände
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastenden Flächen mit Begrünung: Versorgungsträger Dessauer Fernwärmeversorgungs-GmbH
 - Fernwärme
 - Grenze des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 BauGB)
 - Bestandshöhen
 - Vermessung in Metern
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vermessung in Metern
- III. DARSTELLUNG DER KARTENGRUNDLAGE**
- Bestandsangaben nach DIN 18702 (Auszugsweise)
- Vorhandene bauliche Anlagen
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Bezeichnung vorhandener Flurstücke
 - Bezeichnung der Flur
 - Vorhandene Flurgrenzen
 - Gemarkungsgrenzen

Kartengrundlagen

Liegenschaftskarte:
©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, AZ. 0420-466377-5-822-7003502-2020-7
Gemeinde: Dessau-Roßlau
Gemarkung: Alten
Flur: 2
Maßstab: 1:1.000

Topographie:
Stadtgrunde Dessau-Roßlau © Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodäsie
Maßstab: 1:1.000
Stand: 31.03.21

Lagebezugssystem: Lapetastus 489 (ETRS 1989 UTM Zone 32)
Höhenbezugssystem: Höhenstatus 160 (NNH)
Höhenangaben haben lediglich Informationscharakter

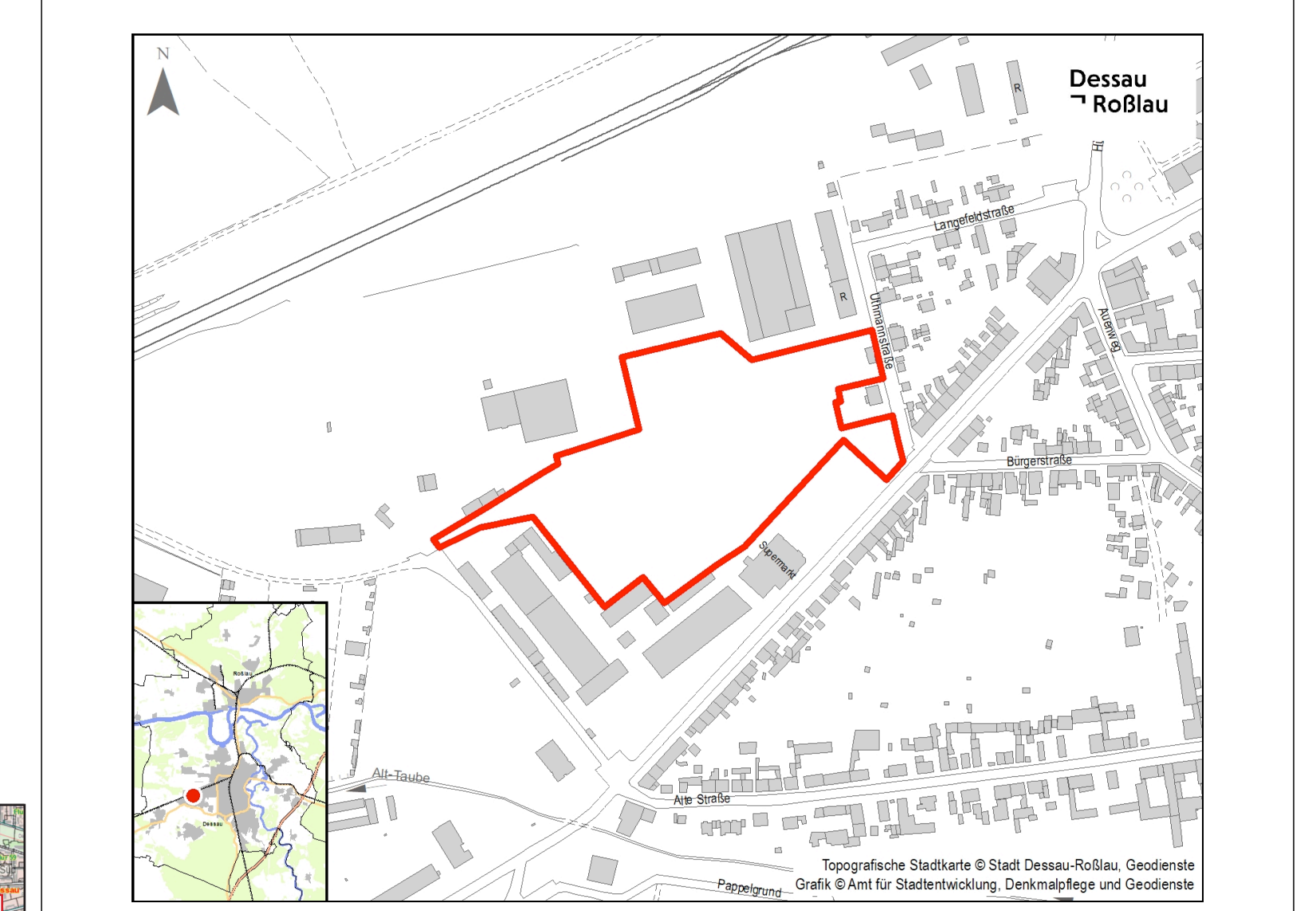
Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlagen mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.
Dessau-Roßlau, den _____ LVermGeo

STADTWERKE DESSAU

Dessauer Stromversorgung GmbH
Albrechtstraße 48
06844 Dessau-Roßlau

EYEDEXE GmbH
Projekt und Entwicklung
Raabstraße 14 B, 34119 Kassel

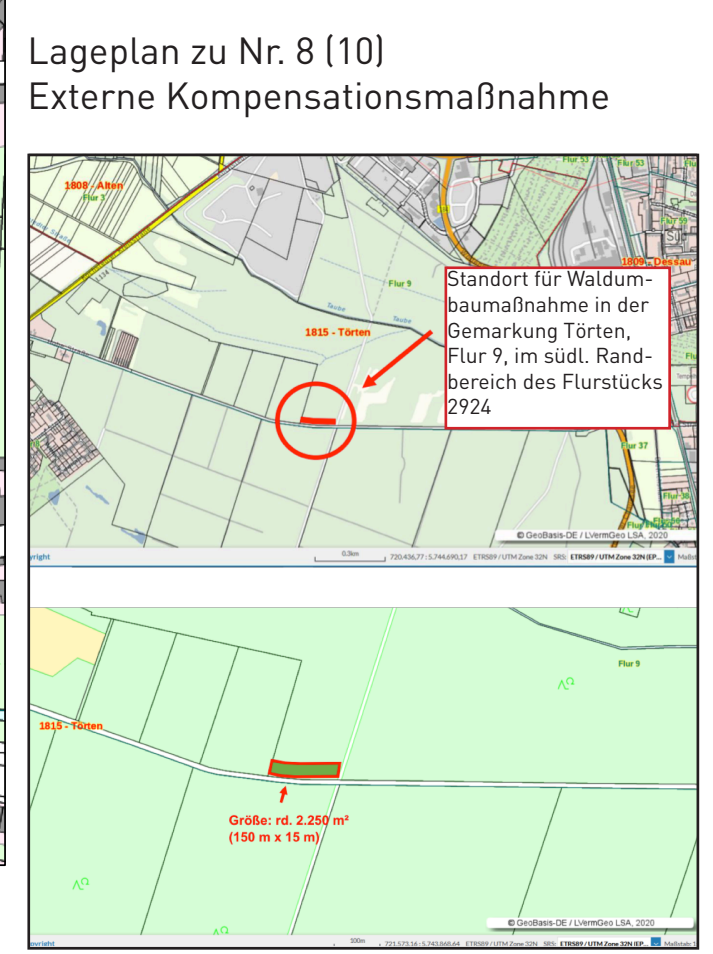
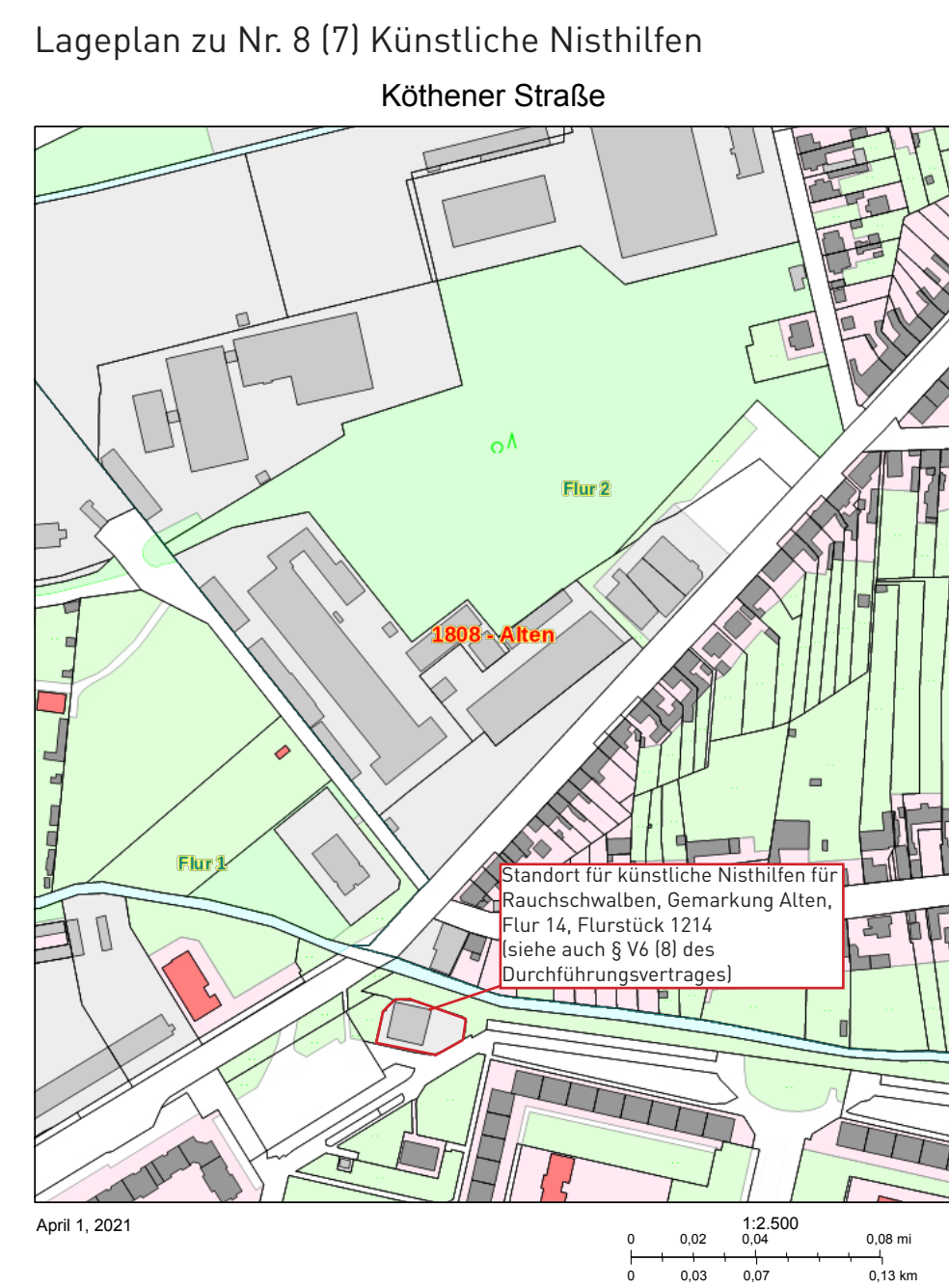
BÖF - Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung GmbH - Anke Seibert-Schmidt -
Hafenstraße 28, 34125 Kassel



- Ziele und Konzeption der Planung**
Gegenstand der Planung und Umsetzung des Vorhabens ist es, auf einer vorbelasteten, ehemals der Fernwärmeversorgung dienenden Kraftwerksfläche soll im Stadtteil Dessau und dort im Stadtbezirk Alten eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Plangebiet. Diese Bauleitplanung dient der Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau im Bereich umweltverträglicher Energieversorgung.
- Räumlicher Geltungsbereich**
Gemarkung: Alten, Flur: 2, Flurstück: 2374, Gesamtfläche: 3,3 ha
 - Art und Maß der baulichen Nutzung**
Die Fläche, auf der die Photovoltaikanlagen errichtet werden sollen, soll gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet Solarenergieumsetzung festgesetzt werden. Es soll der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dienen.
 - Grundstücksfläche / Grundflächenzahl**
Grundstücksfläche 3,3 ha, als Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO ist 0,6 festgesetzt.
 - Zeitraum der baulichen Nutzung**
Der Zeitraum ist unbegrenzt.
 - Bauliche Anlagen**
Metallkonstruktionen und Modultische mit darauf befestigten Photovoltaikmodulen sowie an den Tischen befestigte Elektroleitungen, Schaltkästen und Wechselrichter, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen wie Transformatoren- oder Wechselrichter-gebäude bzw. Übergabestation. Die maximal zulässige Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen beträgt 4,00 m.
 - Einfriedigung**
Als Zaunanlage wird eine bis zu 2 m hohe offene Einfriedigung mit einem zusätzlichen 0,50 m hohen Übersteigenschutz errichtet. Aufgrund ihres offenen Charakters gibt es keine negativen Auswirkungen

- auf das Ortsbild. Mit einem Vertikalmaß von 2,00 m und einem abknickenden Übersteigenschutz erfüllt sie zudem noch den Begriff der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Neben-anlagen.
- Erschließung**
Das Grundstück liegt an der Straße „Hinteres Loos“ und ist aktuell über diese verkehrlich angebunden. Diese Anbindung / Erschließung des Grundstücks wird in Zukunft nicht mehr genutzt, da die Erschließung des Grundstücks zukünftig von Süden, von der Köthener Straße aus erfolgen wird. Von dort aus ist das Grundstück schon jetzt anfahrbar, allerdings muss die Anfahrt dort über ein privates Grundstück, den Lidl-Parkplatz, erfolgen. Ein entsprechendes Überfahrtsrecht ist vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen. Diese Zufahrt wird auch zukünftig als Erschließung vorgesehen und als solche in den V+E-Plan sowie den Bebauungsplan aufgenommen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Die, in der Karte „Biotop- und Nutzungstypen“ URA, gekennzeichneten Flächen mit lückigen Ruderalflurbeständen, sind bei der Aufstellung der Module soweit wie möglich zu erhalten.
 - Die Bereiche unter und zwischen den Modulen, die vorher mit Gehölzen bewachsen oder unbefestigte Wegflächen waren, werden als standortgerechte artenreiche Wiesen angelegt. Zu verwenden ist gebietsheimisches Saatgut aus zertifizierter (z.B. VWW-Regio) Produktion oder im Naturraum gewonnenes Heudrusch-Material.
 - Auf der südlichen Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des B-Planes werden nichtheimische Gehölzdominanzbestände durch heimische Gehölze ersetzt.
 - Am südwestlichen und südlichen Rand werden Gehölze angepflanzt und/oder erhalten. Außerdem wird durch Auftrag eines geeigneten Materials Rohboden geschaffen.
 - Die Pflege der Flächen im Plangebiet kann durch Mahd mit Abfuhr des Mähgutes erfolgen. Auf den Flächen ist ein früher Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni durchzuführen, ein zweiter Mahdtermin ist im Herbst ab dem 01. August vorzusehen; die Schnitthöhe sollte 10 cm nicht unterschreiten.
 - Auf den Flächen dürfen keine Dünger, Pflanzenschutzmittel oder Herbizide eingesetzt werden.
 - Für den Turmkalke und die Rauchwalben sind künstliche Nisthilfen anzubringen. Die Standorte wurden im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Dazu sind 2 künstliche Nisthilfen für Rauchschwalben an der Fernwärmeanlage auf dem Flurstück 1214 der Flur 14 in der

- Gemarkung Alten anzubringen [siehe Lageplan]. Der Baum inkl. Turmkalkehorst im Geltungsbereich des B-Planes bleibt erhalten.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind erforderliche Abriss- und Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit (Bauzeit nicht vom 01.03. bis 31.08.) durchzuführen. Baumaßnahmen, die vor Beginn der Brutzeit begonnen wurden, können, sofern sie ohne größere Unterbrechung fortgesetzt werden, in der Brutzeit fortgeführt werden. Eine mögliche Unterbrechung der Baumaßnahme darf höchstens eine Woche betragen.
 - Sollte dies zu einer unzumutbaren Härte führen, müssen auf den Flächen, auf denen Arbeiten während der Brut- und Setzzeit begonnen werden sollen, rechtzeitig vor Beginn der Brutphase Vergrämungsmaßnahmen (z. B. durch Flatterbänder, Ballons, oder Herstellung einer für Bodenbrüter ungeeigneten Bodenbedeckung) durchgeführt werden. Während der Brut- und Setzzeiten sind die Bauarbeiten dann ohne größere Unterbrechung durchzuführen. Bei Unterbrechungen von mehr als 1 Woche sind die o. g. Vergrämungsmaßnahmen erneut vorzusehen. Der Erfolg der Vergrämungsmaßnahmen ist durch eine fachkundige Person nachzuweisen. Vor Durchführung der Vergrämungsmaßnahmen bereits begonnener Bruten notwendig.
 - Zur Gewährleistung der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist für die Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung einzusetzen, die bereits frühzeitig in die Ablaufplanung einbezogen ist, um so auch die Lenkung der Ödlandschrecke in die Rohbodenflächen am südlichen Rand [siehe auch Maßnahme 1 im B-Plan] anzuleiten.
 - Die erforderliche externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist in Lage, Art und Umfang auch als Anlage 7 dem Durchführungsvertrag beigefügt sowie im Umweltbericht und im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 dargestellt und beschrieben. Die dort genannten Ausführungen sind einzuhalten sowie dauerhaft zu sichern. Die folgende Maßnahme ist zur externen Kompensation vorgesehen: Die externe Kompensationsmaßnahme (Waldumbau-maßnahme) erfolgt in der Gemarkung Törten, Flur 9, Flurstück 2924 [siehe Lageplan]. Dazu wird vierdecksprozentiger Kiefernbestand auf einer Fläche von rund 1.400 m² in einen standortgerechten Waldsaum umgewandelt. Ein Großteil der Kiefer ist, unter Schonung von liegendem und stehendem Totholz und Laubholz-Jungwuchs, zu entnehmen. Über eine Initialpflanzung von Sträuchern wird der Saum entwickelt.



STADT DESSAU-ROSSLAU

Vorhaben- und Erschließungsplan
„Freiflächenphotovoltaikanlage an der Köthener Straße“

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Datum: 31.03.2021
Anlage 4 zur BV/136/2021/III-61
Maßstab 1:1.000