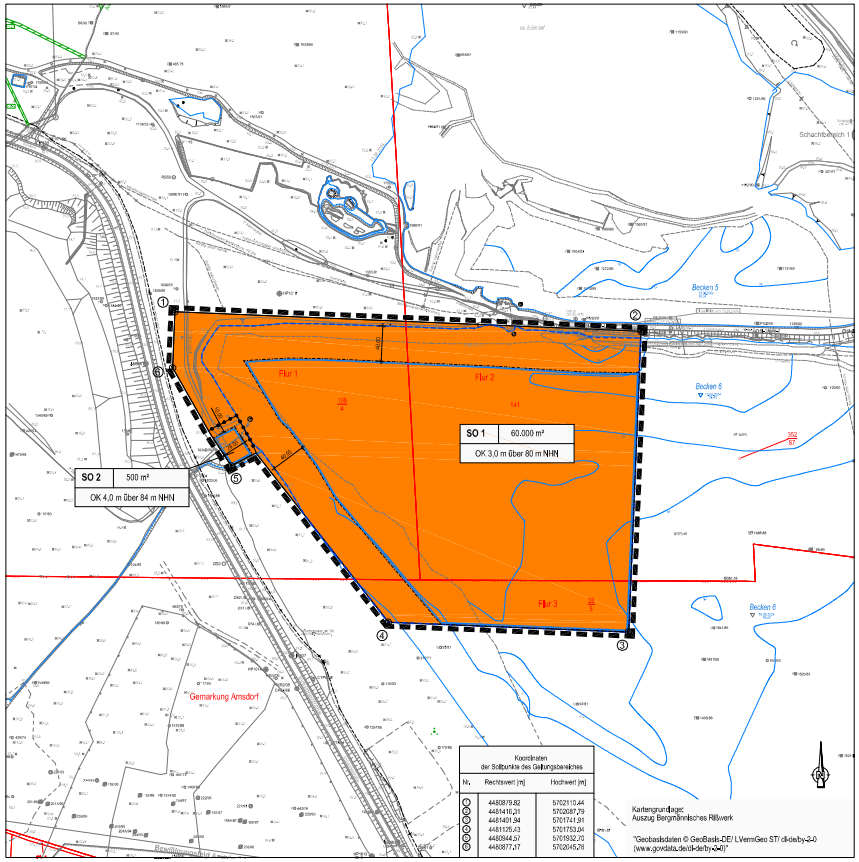
GEMEINDE SEEGEBIET MANSFELDER LAND

Bebauungsplan Nr. 13 „Sondergebiet PV - Schwimmende PV“, OT Amsdorf

TEIL A PLANZEICHNUNG



Koordinaten der Stützpunkte des Geltungsbereiches		
Nr.	Rechtswert [m]	Hochwert [m]
1	4480879,82	5702110,44
2	4481415,21	5702087,79
3	4481401,94	5701741,91
4	4481125,43	5701753,04
5	4480944,57	5701932,20
6	4480877,17	5702045,76

Kartengrundlage:
Auszug Bergmännisches Risswerk

"Geobasisdaten © GeoBasis-DE/ LVermGeo STT dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. FESTSETZUNGEN — RECHTSGRUNDLAGE

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sonstiges Sondergebiet — § 11 Abs. 2 BauNVO

Zweckbestimmung:
Photo — Schwimmende Photovoltaikanlage

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

500 m² — Grundfläche — §§ 16, 19 BauNVO

OK 3,0 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugshöhe — §§ 16, 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze — § 23 BauNVO

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § 16 Abs. 5 BauNVO

0,00 — Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN — § 5 Abs. 4 BauGB

Uferlinie bei Mittelwasserstand (+80 m ü. NHN)

2. BESTANDSANGABEN NACH DIN 18702 (AUSZUGSWEISE)

271 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

ERLÄUTERUNGEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Grundfläche (GR)
Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugshöhe	

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Schwimmende Photovoltaikanlage gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Innerhalb des Sondergebietes sind bauliche Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie einschließlich der Photovoltaikmodule mit schwimmender Unterkonstruktion sowie Verankerung/Bodenanker zulässig. Es sind dazu der Maus alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen einschließlich Wellenbrecher sowie Einfriedungen, Trafostationen mit Nebenanlagen, Wege, Überwachungseinrichtungen (z. B. Masten), Sicherungsgeräte mit Steuerungs und Plattform sowie Brandschutzeinrichtungen zulässig.

1.2 Es sind alle Photovoltaik-Systeme zulässig, die gemäß den Anforderungen der bestehenden elektrotechnischen Normen geplant und errichtet werden können.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Innerhalb des Sondergebietes wird gemäß §§ 16 - 21a BauNVO das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Bezugsfläche	Grundfläche (GR)	Gesamthöhe baulicher Anlagen
SO 1	60.000 m²	maximal 3,0 m über 79 m NHN
SO 2	500 m²	maximal 4,0 m über 84 m NHN

2.2 Eine Einfriedung ist wie folgt auszuführen:
Im SO 2 bis zu einer Höhe von maximal 2,10 m über 84 m NHN, wobei ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten ist.

2.3 Innerhalb des Sondergebietes gelten für technische Anlagen beispielsweise zur Überwachung keine Höhenerhöhungen.

3.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung gemäß § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Die Bodenversiegelung, PV-Module, ggf. Wechselrichter sowie Kabelpritschen auf schwimmenden Unterkonstruktionen sind innerhalb der Baugrenze des SO 1 zulässig.

3.3 Außerhalb der Baugrenze ist eine Steganlage, Silsanlage und Plattform, die der Zugänglichkeit der Photovoltaikanlage dienen, zulässig. Steganlage, Silsanlage und Plattform sind auf die GR des SO 2 anzurechnen

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Ökologische Baubegleitung
Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden, die die Einhaltung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen begleitet sowie während der Bauphase baubedingt in Anspruch zu nehmende Flächen auf eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kontrolliert.

4.2 Schutz der Brutvögel
Ein Freiräumen von bau- und anlagebedingt notwendiger Flächen einschließlich Rückschnitt von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28 Februar zulässig

4.3 Baustellenbeleuchtung
Die Anleuchtung der Baustelle, deren Einbringen in das Gewässer und die Installation der Module hat nur außerhalb der Brutzeit der Wasservögel und außerhalb des Herbstzuges (von September bis Mitte Januar) zu erfolgen.

4.4 Räumliche Einschränkung
Jegliche Baufläche ist im Bereich des Dammes zwischen Becken 5 und 6 einschließlich des Schilfgürtels im Uferbereich südlich des Dammes ist unzulässig.

4.5 Anlagengestaltung
Es sind ausschließlich Solarmodule mit schwarzen Oberflächen zu verwenden. Das Weiterem ist der Aufsatzkeilrost zu zu wählen, dass spiegelnde Effekte gemindert werden.

4.6 Wartung und Unterhaltung der Solarmodule
Zur Verminderung von Verunreinigungen sind automatische Schlussanlagen unzulässig. Zur Reinigung der Moduloberflächen ist ausschließlich Niederwasser zu verwenden. Ein Zusatz von chemischen Reinigungsmitteln ist unzulässig.
Ein Zugang zur schwimmenden Photovoltaikanlage hat nur über die vorhandene und bis an die Module zu verlegende Steganlage zu erfolgen. Alternativ ist auch ein vorhandenes Boot zu nutzen.

4.7 Schutz von Zauneidechsen
Zum Schutz der Zauneidechsen sind vor endergreifenden Maßnahmen Kontrollen auf ein Vorkommen von Zauneidechsen durchzuführen. Für diese Maßnahme ist ein Fachgutachter einzubinden. Die Kontrolle erfolgt auf der Grundlage eines durch die untere Naturschutzbehörde gewählten Konzeptes. Die Kontrolle kann mit der Maßnahme gemäß Festsetzung 4.3 kombiniert werden.

4.8 Schutz von Wechselkröten
Zum Schutz von Wechselkröten sind vor endergreifenden Maßnahmen Kontrollen auf ein Vorkommen von Wechselkröten durchzuführen. Für diese Maßnahme ist ein Fachgutachter einzubinden. Die Kontrolle erfolgt auf der Grundlage eines durch die untere Naturschutzbehörde gewählten Konzeptes. Die Kontrolle kann mit der Maßnahme gemäß Festsetzung 4.7 kombiniert werden.

4.9 Monitoring
Es ist ein dreistufiges Monitoring über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen
1) Monitoring chemischer Parameter
Erfassung chemischer Parameter im Umfeld der Photovoltaikanlage
2) Monitoring biologischer Parameter
Erfassung der Brut- und Rastvögel im Bereich der Becken 5 und 6
Erfassungen zum Zustand der Submersvegetation
3) Monitoring des Vorhabens der Wasserfläche im Umfeld der Anlage
Erfassung von Wasserlinsen

4.10 Zum Schutz von Tieren ist eine Einfriedung innerhalb des SO 2 so auszuführen, dass im bodennahen Bereich ein angemessener Bodenabstand (10 bis 15 cm) bzw. eine ausreichende Maschenweite für Kleinsäuger und Amphibien vorhanden ist. Die Verwendung von Stacheldraht im bodennahen Bereich ist unzulässig.

4.11 Ausgleichsmaßnahme
Dem Sondergebiet wird die Entwicklung einer Gehölzfläche im OT Siedten auf folgendem Flurstück zugeordnet:

Gemarkung Siedten, Flur 5, Flurstück 312

Maßnahme:
Rückbau aller Gebäude, baulichen Anlagen und Versiegelungen einschließlich
Beseitigen jeglicher Anlagenreste
Lockern des folgenreichen Bodens und Anlegen von kulturfähigen Oberboden
Ansaat einer artenreichen Saatgutmischung mit Saatgut aus gebietseinheimischen Herkünften
Kontrolle des vorhandenen Baumbestandes, ggf. nichtheimische Gehölze entnehmen
Entwicklung einer Obsthecke durch Anpflanzung von mindestens 3 Obstbäumen.
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm
dreijährige Fertigstellungspflege und dreijährige Entwicklungspflege

Ausgleichsfläche zur Festsetzung 4.11 (unmaßstäblich)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land hat in seiner Sitzung am 28. Mai 2024 beschlossen, den Vorhaben zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 13 Sondergebiet Photovoltaik - Schwimmende PV“ einschließlich (Bezeichnung, GR/AN/ZB, Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 27. Mai 2025 im Amtsblatt Nr. 05/2025 der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land ortsüblich bekannt gemacht.

Seegebiet Mansfelder Land, den (Siegel) Bürgermeister

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land hat in seiner Sitzung am 01. April 2025 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt und zur Vorläufigen Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt (Bezeichnung, GR/AN/ZB, Der Beschluss zur Vorläufigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 27. Mai 2025 im Amtsblatt Nr. 05/2025 der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land ortsüblich bekannt gemacht.

Seegebiet Mansfelder Land, den (Siegel) Bürgermeister

3. Die Vorläufige Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans in der Zeit vom 02. Mai 2025 bis einschließlich 16. Juni 2025 erfolgt. Die Stellungnahmen konnten die ausgelegenen Unterlagen gem§ 3 Abs. 4 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land eingesehen werden.

Seegebiet Mansfelder Land, den (Siegel) Bürgermeister

4. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planaufstellung berührt sein können, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. April 2025 frühzeitig unterrichtet worden.

Seegebiet Mansfelder Land, den (Siegel) Bürgermeister

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung einschließlich Umweltbericht für die Fassung vom _____ gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Bezeichnung, GR/AN/ZB, Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden am _____ mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann vorgebracht werden können, im Amtsblatt Nr. _____ der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land ortsüblich bekannt gemacht.

Seegebiet Mansfelder Land, den (Siegel) Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Seegebiet Mansfelder Land, den (Siegel) Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und Anlagen sowie die bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ an der Internetseite der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land veröffentlicht worden.
Darüber hinaus konnten die Unterlagen im gleichen Zeitraum während der Öffnungszeiten im Bauamt der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land, Platzstraße 6 eingesehen werden.

Seegebiet Mansfelder Land, den (Siegel) Bürgermeister

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land hat die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2) vorgebrachten Anregungen am _____ geprüft und abgewogen (Bezeichnung, GR/AN/ZB, Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Seegebiet Mansfelder Land, den (Siegel) Bürgermeister

9. Der Gemeinderat der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land hat den Bebauungsplan am _____ als Satzung beschlossen (Bezeichnung, GR/AN/ZB, Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gleichen Tage gebilligt.

Seegebiet Mansfelder Land, den (Siegel) Bürgermeister

10. Die Genehmigung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 "Sondergebiet Photovoltaik - Schwimmende PV" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung des Landrates Mansfeld-Südharz vom _____ Az: _____ erteilt.

Sangerhausen, den _____ (Siegel)

11. Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am _____ ausgefertigt.

Seegebiet Mansfelder Land, den (Siegel) Bürgermeister

12. Die Stelle, bei der der Plan zur Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ im Amtsblatt der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land Nr. _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und auf Mängel der Abwägung der Ränne des § 215 Abs. 1 BauGB sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§84 BauGB) im Sinne des § 215 Abs. 2 BauGB hingewiesen worden. Weiterhin wurde auf die Fehlerhaftigkeit nach § 4 Abs. 3 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hingewiesen.

Seegebiet Mansfelder Land, den (Siegel) Bürgermeister

PRÄAMBEL

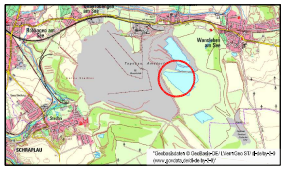
Aufgrund der rechtsfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen in der zur Zeit gültigen Fassung wird durch Beschlussfassung des Gemeinderates der Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land von _____ der Bebauungsplan Nr. 13 „Sondergebiet PV - Schwimmende PV“, OT Amsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücken in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Flächennutzungsplanes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Der Satzung ist eine Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt.



"Geobasisdaten © GeoBasis-DE/ LVermGeo STT dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)"

Gemeinde Seegebiet Mansfelder Land

Bebauungsplan Nr. 13 „Sondergebiet PV - Schwimmende PV“, OT Amsdorf

Entwurf

Planungsbüro	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Händelstraße 8 06114 Halle (Saale)
Aktualitätsstand der Planung	November 2025
Gemarkung	Amsdorf
Flur	1, 2 und 3
Maßstab	1 : 2000
Kartengrundlage	Liegenschaftskarte

N:\STR PROJEKTE\24-558 B-Plan Schwimmende PV\CAD\Entwurf\B-Plan.DWG