

# Begründung

**Teil B gemäß § 2a BauGB**

**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „SONDERGEBIET  
PHOTOVOLTAIKANLAGE OTHALER WEG“  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)**



Stadt Sangerhausen

Markt 7a, 06526 Sangerhausen

Erstellt durch:

**Greenvest  
Solar** Greenvest Solar GmbH  
Münchner Straße 15a  
82319 Starnberg

Starnberg, Datum 25.03.2020

## Inhalt

1. Allgemeines .....	3
1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	3
1.3 Ziel der Planung .....	3
1.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans.....	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes .....	3
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	4
2.4 Verkehrserschließung.....	4
2.5 Grünordnungsmaßnahmen.....	4
3. Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	5

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anlass der Planaufstellung, Lage des Planungsgebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Die Stadt Sangerhausen hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 27.02.2020 die 1. vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Othaler Weg“ beschlossen. Anlass für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die konkrete Anfrage eines Bauherrn, der Greenvest Solar GmbH.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die gesamten Planungskosten werden vom Bauherrn getragen, eine entsprechende schriftliche Vereinbarung mit der Stadt Sangerhausen liegt vor.

Der Geltungsbereich liegt entlang der Otto-Grotewohl-Straße in Sangerhausen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 61/71, 61/75, 61/78, 657, 659, 661, und 663, der Gemarkung Sangerhausen, Flur 11.

### **1.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 31 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Othaler Weg“ vom Juni 2011.

### **1.3 Ziel der Planung**

Mit der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 31 wird das folgende Ziele verfolgt:

- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, Gesamthöhe der Photovoltaikanlage über Oberkante Gelände
- 

### **1.4 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Photovoltaikanlage Othaler Weg“ sind die folgenden Festsetzungen per Satzung beschlossen:

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 – 11 BauNVO, § 16 BauNVO)

- Sondergebiet Photovoltaikanlage nach § 11 Abs.2 BauNVO. Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Photovoltaik-Freilandanlagen (PV-Anlagen) zur Stromerzeugung sowie Nebenanlagen in Form von Verkabelungen, Trafo- und Wechselrichterstationen und anderen notwendigen Schalteinrichtungen sowie Zufahrten und Einfriedungen.
- Die Grundfläche ist auf 15.000 m<sup>2</sup> als ein Höchstmaß begrenzt.
- Der Abstand (H<sub>1</sub>) zwischen Oberkante Gelände und Unterkante PV-Module (Höhe der Trägergestelle) ist auf maximal 0,7 m begrenzt.
- Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlage (H<sub>2</sub>) über der Oberkante des Geländes ist auf maximal 2,5 m begrenzt.

## 2.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird als Baugrenze als äußere Abgrenzung der Photovoltaikaufständerungsfläche und der betriebsbedingten Bauwerke festgesetzt (siehe Planzeichnung).

## 2.3 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4; § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Um Eingriffe in Natur- und Landschaft zu kompensieren, werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

## 2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die Otto-Grotewohl-Straße.

## 2.5 Grünordnungsmaßnahmen

Generell sind bei allen Bepflanzungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einheimische, standortgerechte Laubgehölze zur Anwendung zu bringen, insbesondere:

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Weide (*Salix caprea*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Spierstrauch (*Spiraea x vanhouttei*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

Auf einer 5 m breiten Fläche entlang der Geltungsbereichsgrenzen werden Anpflanzungen in Form einer Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten insbesondere eine Auswahl der Pflanzenliste) festgesetzt. Die angepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, wobei entlang der südlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen die Wuchshöhe maximal 2,00 m betragen darf. Vorhandene Gehölze innerhalb der Pflanzstreifen sind zu erhalten.

Die offenen Flächen unterhalb und zwischen den PV-Modulen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **2.6 Einfriedungen**

Das gesamte Plangebiet wird aus Sicherheitsgründen mit einer Zaunanlage, die eine Höhe von 2,00 m zuzüglich Übersteigschutz nicht überschreiten darf, eingefriedet. Der Zaun ist so anzulegen, dass durchgehend bzw. umlaufend ein Freihalteabstand von 10 cm über der Geländeoberfläche als Durchlass für Kleinsäuger eingehalten wird.

## **3. Planungsrechtliche Festsetzungen der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes**

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 – 11 BauNVO, § 16 BauNVO)

- Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlage (H2) über der Oberkante des Geländes ist auf maximal 3,35 m begrenzt.

Begründung:

Der heutige Stand der Technik greift auf eine höhere Bauart zurück als noch zu Zeiten der Entstehung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Aus wirtschaftlichen Gründen ist es daher geboten die Anlagenhöhe dahingehend anzupassen.

Durch die geänderte Höhe werden die nachbarschaftlichen Belange bezüglich der Sichtbarkeit und der Abstandsflächen eingehalten. Negative Wirkungen auf den Brandschutz ergeben sich keine.

**Alle weiteren Festsetzungen behalten gemäß dem Bebauungsplan Nr. 31 "Sondergebiet Photovoltaikanlage Othaler Weg" Gültigkeit.**