

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet PV Freiflächenanlage Schönwalde“**

Gemeinde Schönwalde

Einheitsgemeinde Tangerhütte

Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

Teil 2

April 2025

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und BauO LSA

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1, 2 BauGB, §§ 1 - 14 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung der Errichtung und dem Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Zulässig sind im Sonstigen Sondergebiet:

- die Errichtung und der Betrieb von freistehenden PV-Modulen mit einer Stahlträgerkonstruktion, welche ohne Fundamentierung in den anstehenden Boden gerammt werden,
- die zum Betrieb der Anlage notwendigen technischen und baulichen Nebenanlagen, die für die Betreuung der Photovoltaikanlagen erforderlich sind (Wechselrichter, Speicher- und Transformatorenanlagen, Kameramasten) und sonstige Nebenanlagen wie Zuleitungen und Einfriedungen,
- unbefestigte Wege, welche dem Betrieb und der Unterhaltung des Sondergebietes dienen.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag. Die Fläche der PV-Module ist dabei senkrecht projiziert anzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen maximal in Meter über der vorhandenen Geländehöhe.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen im Sonstigen Sondergebiet betragen:

- Höhe der PV-Module: 3,20 Meter
- Kameramasten 6,00 Meter
- Höhe der Nebenanlagen 3,50 Meter.

2.3 Für die unter Punkt 2.2 festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt der höchste Punkt der Schnittlinie der jeweiligen baulichen Anlage mit der Geländeoberfläche. Als unterer Bezugspunkt wird die Geländeoberfläche wie folgt definiert:

Sonstiges Sondergebiet: 34,00 bis 35,00 Meter ü. NHN. Zwischen den vorgegebenen Höhenlinien ist zu interpolieren.

Die zulässige Mindesthöhe der PV-Module über der vorhandenen Geländehöhe ist auf 0,80 Meter festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Aufstellung von PV-Modulen und Energiespeicher-Anlagen ist nur innerhalb der in der Planzeichnung definierten Baugrenzen zulässig.

Kameramasten, Einfriedungen, Betriebswege und Zuleitungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 38 Abs. 3 WHG i.V.m. § 50 WG LSA sind die Gewässerrandstreifen mit einer Breite von je 10 Meter beidseits der Böschungsoberkante von Gewässern bzw. ab der Linie des Mittelwasserstandes von baulichen und sonstigen Anlagen (Überbauung, Versiegelung, Aufschüttung, etc.) freizuhalten. Es besteht eine prinzipielle Sorgfaltspflicht insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 5 Abs. 1 WHG).

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Fläche 1: vorgesehene Art der Inanspruchnahme der mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche:

Begünstigter: Unterhaltungspflichtiger des Fließgewässers

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 15 Abs. 2 BNatSchG i.V.m.)

Die im Sonstigen Sondergebiet zulässigen Wege sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. als Schotterrassen oder als wassergebundene Decke) herzustellen.

Im Sondergebiet sind alle Flächen, ausgenommen die für technische Anlagen, Nebenanlagen, Wege und die für die Erhaltung oder Neuanlage von Gehölzbiotopen benötigten Flächen, insbesondere auch die Flächen unter und zwischen den Photovoltaik-Modulreihen, als artenreiches Extensivgrünland anzulegen.

Die Anlage des Extensivgrünlandes erfolgt nach der Errichtung der technischen Anlagen, indem nach ggf. zuvor erforderlicher Bodenlockerung auf dem bisherigen Ackerland eine arten- und kräuterreiche Grünlandmischung angesät wird. Zur Einsaat des Grünlandes ist für mäßig frische bis trockene Lagen geeignetes Saatgut aus gebietsheimischen Herkünften mit einem Kräuteranteil von mindestens 30% zu nutzen.

Nachdem sich eine geschlossene Grasnarbe entwickelt hat, ist das Grünland in eine regelmäßige extensive Nutzung zu nehmen. Diese kann durch Mahd und/oder Beweidung erfolgen. Die Nutzung ist dabei so zu organisieren, dass sich günstige Habitatbedingungen für möglichst viele Tierarten(gruppen) entwickeln. Besonders zu berücksichtigen sind dabei die Gruppe der bodenbrütenden Vogelarten sowie die Gruppe der Insekten.

Bei ausschließlicher Mahdnutzung sind mindestens ein und maximal zwei Schnitte jährlich durchzuführen. Der erste Schnitt soll alternierend erfolgen und zum Schutz von brütenden Vögeln nicht vor dem 21. Juni begonnen werden. Alternierend bedeutet, dass zunächst nur jede zweite Modulreihe gemäht wird. Die Mahd der verbleibenden Modulreihen erfolgt nach etwa zwei Wochen. Falls ein zweiter Schnitt erfolgt, ist dieser erst im Spätherbst durchzuführen. Bei allen Schnitten ist das Mahdgut zu entnehmen und darf nicht auf der Fläche verbleiben. Ein Mulchen der Flächen sowie der Einsatz synthetischer Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Eine Beweidung ist ausschließlich mit Schafen durchzuführen. Hierbei ist ein Viehbesatz von 0,5 GV je ha nicht zu überschreiten. Möglich ist auch eine kombinierte Mahd-/Weidenutzung mit Beginn der Beweidung nach dem ersten Schnitt.

Eine nächtliche Beleuchtung des Sonstigen Sondergebietes ist nicht zulässig.

7.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und Abs. 6 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet ist im 300-Meter-Bereich entlang zur Abgrenzung Wohnbebauung auf dem mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanZV zeichnerisch und mit dem Buchstaben A festgesetzten 50,00 Meter

breiten Flächenstreifen eine Kurzumtriebsplantage anzulegen. Hierzu sind Stecklinge, d.h. Abschnitte von einjährigen, gut entwickelten Trieben, in Reihen gemäß Artenliste 1 anzupflanzen.

Für die Pflanzungen sollen ausschließlich einheimische Laubhölzer verwendet werden.

Bäume zur Anlage einer Kurzumtriebsplantage

Pappel (Gattung *Populus*)

7.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) und Abs. 6 BauGB)

Der Gehölzbestand, auf den in der Planzeichnung festgesetzten und mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Flächen, ist dauerhaft zu erhalten.

8 Zulässigkeit von planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Umgrenzung des Anlagenverbotsstreifen

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Unzulässigkeit von baulichen Anlagen bis zur Verbotsbefreiung

Innerhalb der Umgrenzung des gemäß § 97 Abs. 2 WG LSA festgesetzten Anlagenverbotsstreifen sind die planungsrechtlich festgesetzten baulichen Anlagen bis zur Erteilung einer Verbotsbefreiung gemäß § 97 Abs. 3 WG LSA unzulässig. Dies gilt entsprechend der Befreiung auch für Teilflächen.

8.2 Zulässigkeit von baulichen Anlagen bis zur Verbotsbefreiung

Innerhalb der Umgrenzung des gemäß § 97 Abs. 2 WG LSA festgesetzten Anlagenverbotsstreifen sind die hier planungsrechtlich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bis zur Erteilung einer Verbotsbefreiung gemäß § 97 Abs. 3 WG LSA zulässig. Dies gilt entsprechend der Befreiung auch für Teilflächen. Anschließend sind die Festsetzungen unzulässig.

8.3 Erteilung der Verbotsbefreiung

Maßgebend für das Eintreten der Bedingungen zur Festsetzung 8.1. und 8.2. ist die schriftliche Freigabe der betroffenen Flächen durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, die auch für Teilbereiche erfolgen kann. Die Bedingungen müssen bis zum 31.12.2031 eintreten.

9. Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Sondergebietes mit einer Fläche von ca. 76,68 ha umfasst in der Gemarkung Schönwalde Flur 1

- für den Teilbereich Nord die Flurstücke 116/2, 118/4, 120/1, 285/110, 289/111, 444/120, 445/120, 446/120, 447/120, 448/123, 465/118, 618 und 619 sowie Teile der Flurstücke 282/110 und 283/110 mit einer Flächengröße von ca. 50,65 ha.

- für den Teilbereich Süd die Flurstücke 50/1, 63/1, 85/1, 85/2, 85/3, 86/1, 87, 91/1, 247/85, 248/85, 249/85 und 254/85 sowie Teile der Flurstücke 88 und 616 mit einer Flächengröße von ca. 44,69 ha.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für den Teilbereich Nord im Osten von der K 1191 in das Flurstück 118/4 Gemarkung Schönwalde Flur 1 sowie für den Teilbereich Süd vom Melkerweg (Flurstück 406/64 Gemarkung Schönwalde Flur 1) aus.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 85 BauO LSA i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Einfriedungen

Die Errichtung von Einfriedungen ist bis zu einer Höhe von 2,20 m über der Oberkante Erdboden zulässig.

Sichtschutz-Einschubstreifen sind nicht zulässig. Die Errichtung eines 0,20 Meter hohen Übersteigschutzes ist zulässig.

Um Kleinsäugern und Reptilien einen Wechsel zu ermöglichen, sind Einfriedungen ohne Sockel zu errichten; Zaunelemente sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Bodenoberfläche herzustellen.

Einfriedungen sind als landschaftsbildgerechte und transparente Zäune in dezenten und matten Naturfarben wie z.B. braun und grün oder als Metallzäune zulässig.

Massive Einfriedigungen wie z.B. Mauern oder Sockel sind nicht zulässig.

Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werbeanlagen

Die Anbringung von Werbeanlagen ist ausschließlich durch Anlagen mit Bezug zum Bürgersolarpark mit einer maximalen Ansichtsfläche von insgesamt in der Summe 1,00 x 1,50 Meter zulässig.

C) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen, Archäologie

Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, Steingeräte, Skelettreste) sind das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stendal unverzüglich zu verständigen.

Erdarbeiten bedürfen der archäologischen Begleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und sind der Behörde rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage im Voraus anzuzeigen.

2. Bei Bekanntwerden/Auffinden von Altablagerungen (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ist der Landkreis Stendal, Fachbereich – Abfallwirtschaft/Bodenschutz,

Hospitalstraße 1-2 in 39576 Hansestadt Stendal unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Hinweise zum Artenschutz

Zur Minimierung des Risikos eines baubedingten Zugriffs auf bodenbrütende Vogelarten, insbesondere die Feldlerche, darf die Inanspruchnahme des Ackerlandes zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, erfolgen. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Vorhabenfläche rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit zu einer Schwarzbrache umzuwandeln und sie damit als Bruthabitat unattraktiv zu machen. Unter dieser Bedingung kann mit den Bauarbeiten auch innerhalb der Brutzeit begonnen werden.

5. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens in dem auf den Beginn des Vorhabens folgenden Jahr abzuschließen.

6. Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist zu sichern und wiederzuverwenden (gemäß DIN 18915 und ZTVLa-StB 99). Die Zwischenlagerung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 Meter zu erfolgen. Das Bodenmaterial ist vor Vernässung und Verdichtung zu schützen. Bei einer Lagerungsdauer über 6 Monate ist die Miete mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Zum Schutz der verdichtungsempfindlichen Böden dürfen die Bauarbeiten nur bei geringer Bodenfeuchte und ausreichender Tragfähigkeit des Bodens (Beachtung der Vorgaben in DIN 19639 Pkt. 5.3.2) durchgeführt werden. Im Bereich von über Ackerland führenden Hauptzufahrten sowie auf Ackerland angelegten Lagerflächen ist durch lastverteilende Maßnahmen (vorzugsweise das Auslegen von Baustraßenplatten) die Gefahr von Bodenschadverdichtungen zu reduzieren. Dem gleichen Ziel dient der Einsatz geeigneter Baugeräte mit reduzierter Bodenpressung (z.B. Geräte mit Kettenlaufwerken ab einer Breite von 75 cm oder Radfahrwerken mit Niederdruckreifen).

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere in der näheren Umgebung des Plangebiets zu vermeiden. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

7. Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß Geologiedatengesetz § 8 spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert dem Landesamt für Umweltschutz (LAU), Reideburger Straße 47 in 06116 Halle/Saale anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 des Gesetzes spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert an die Behörde zu übergeben.

8. Die Begründung dient der Darlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

9. Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten, Vorschriften und DIN-Normen liegen in der SB Bauverwaltung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, Bismarckstraße 5 in 39517 Tangerhütte zur Einsichtnahme aus.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch den Abdruck im Amtsblatt des Landkreises Stendal am erfolgt.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den __.__.202__

Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist vom __.__.202__ bis einschließlich __.__.202__ durchgeführt worden. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Amtsblatt des Landkreises Stendal am __.__.202__ gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den __.__.202__

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in ihrer Sitzung am __.__.202__ dem Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO PV-Freiflächenanlage Schönwalde“ nebst Begründung und Umweltbericht zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurden am __.__.202__ im Amtsblatt des Landkreises Stendal ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO PV-Freiflächenanlage Schönwalde“ mit Begründung und Umweltbericht hat vom __.__.202__ bis einschließlich __.__.202__ öffentlich ausgelegen.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den __.__.202__

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Die Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in ihrer Sitzung am __.__.202__ den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO PV-Freiflächenanlage Schönwalde“ nebst Begründung und Umweltbericht nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den __.__.202__

Der Bürgermeister

Genehmigungsvermerk

Das Bauordnungsamt/Kreisplanung und Kreisentwicklung des Landkreises Stendal hat den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „SO PV-Freiflächenanlage Schönwalde“ mit Bescheid vom __.__.202__ AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den __.__.202__

Der Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO PV-Freiflächenanlage Schönwalde“ wird hiermit ausgefertigt.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den __.__.202__

Der Bürgermeister

Wirksamwerden

Die Erteilung der Genehmigung/des Satzungsbeschlusses des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO PV-Freiflächenanlage Schönwalde“ sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.202__ im Amtsblatt des Landkreises Stendal amtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzung für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan „SO PV-Freiflächenanlage Schönwalde“ ist am __.__.202__ wirksam geworden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den _____.____.202__

Der Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO PV-Freiflächenanlage Schönwalde“ sind die Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 214 beim Zustandekommen des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO PV-Freiflächenanlage Schönwalde“ nicht geltend/geltend gemacht worden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den _____.____.202__

Der Bürgermeister