

Vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“ der Gemeinde Zehrental

Planzeichnung - Teil A *Hinweis: Die Planurkunde stellt zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.*



Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA)
Gemarkung:	Lindenberg
Flur:	1
Flurstück:	192/10, 211/56, teilweise 190/10, 191/10, 193/16, 212/62, 210/55 und 156/63
Gesamtfläche:	ca. 30 ha
Stand der Planunterlagen:	10/2024
Lizenz zur Darstellung, Verbreitung, Vervielfältigung und öffentliche Weitergabe auf der Grundlage von Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA Az.: 001-50024-2016	Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA.

Textliche Festsetzungen - Teil B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik - SO_{pv}. Das sonstige Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie. Im Sondergebiet sind zulässig:
- freistehende Solarmodule, Wechselrichterstationen, Anlagen zur Speicherung und Abgabe elektrischer Energie, Transformatorstationen einschließlich Zuführten und Nebenanlagen für die vorstehenden Nutzungen,
- Wirtschaftsweg
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Es wird eine maximale Gesamthöhe der baulichen Anlagen (GH) festgesetzt.
- Die maximale Gesamthöhe beträgt 3,50 m. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der Beleuchtung, dem Objektschutz und der Überwachung des Standortes dienen.
- Als unterer Bezugspunkt der Höhe wird die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe über NN in Höhen Bezugssystem DHHN 2016 HP = 20,50m festgesetzt.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Als Ausnahme gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14, Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der Freiflächenphotovoltaikanlage funktionell dienlich sind, zulässig.
- Die Zaananlagen sind außerhalb der Baugrenzen im Sondergebiet zulässig.
- Bedingte Festsetzung** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die nach der Festsetzung Punkt 1 zulässigen Nutzungen sind nur insoweit zulässig, als sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
5.1 Mindestabstände der Module
Der Mindestabstand der Modulunterkante muss mindestens 0,80 m ab Oberkante Gelände betragen. Als Bezugspunkt für die Geländeoberkante gilt die unmittelbare, senkrecht unterhalb der jeweils hierliegenden Seite eines Moduls gelegene, natürliche Geländeoberfläche.
5.2 Durchlässigkeit der Zaananlage für Kleinbewesen
Die Zaananlage zur Einfriedung des Sondergebiets bzw. des Baugrundstücks ist so zu gestalten, dass sie für Kleinbewesen keine Barrierewirkung entfaltet. Hierzu ist ein Mindestabstand der waagerechten Zaunelemente von 15 cm zur Bodenoberfläche einzuhalten.
5.3 Versiegelung der Verkehrsflächen
Als Maßnahme des Bodenschutzes wird festgesetzt, dass die Wirtschaftsweg, privaten Zugwegen innerhalb des Sondergebiets in geschotterter Bauweise auszuführen sind.
5.4 Umgang mit Niederschlagswasser
Das auf den Flächen des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser ist über betriebliche Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.
5.5 Anlage von Flächen für Etablierung von Ruderalfluren mit ausdauernden Arten
Auf den in der Planzeichnung umgrenzten Flächen (M1) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden Flächen zur Entwicklung einer Ruderalflur mit ausdauernden Arten angelegt bzw. bereitgestellt. Die Ansaat erfolgt mit Regional Saatgut des Ursprungsgebiets 4 „Ostdeutsches Tiefland“.
5.6 Die in der Planzeichnung mit M2 gekennzeichneten Flächen sind als Wildkorridore zu entwickeln. Die konkreten Maßnahmen hierfür werden in der Planzeichnung zum Verfahrensteil Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss festgesetzt.
Über die als M2 bezeichneten Flächen ist eine geschotterte Überfahrt zu den Photovoltaikfreiflächenanlagen zulässig.
- Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die o.g. Maßnahmen werden in der Planfassung zum Verfahrensteil Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss festgesetzt.

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB)
Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung Photovoltaik
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,7 Grundflächenzahl
GH 3,50m max. Gesamthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung land- und forstwirtschaftlicher Weg einschließlich der Zufahrt zu den Photovoltaik - Freiflächenanlagen
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünflächen
Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen (§ 50 WG LSA)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)
Wasserflächen (Gewässer 2. Ordnung)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahmefläche
Maßnahmefläche
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Nutzungsschablone
1 Art der baulichen Nutzung
2 Baufeld
3 Grundflächenzahl
4 Gesamthöhe
- Darstellung ohne Normcharakter**
von der Planung betroffenes Flurstück
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Gemarkungsgrenze
Bemaßung
Mischwald
Höhenbezugspunkt

Verfahrensvermerke

- Beschlüsse**
- Aufstellungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Zehrental hat gemäß § 8 Abs. 4 i.V.m. § 12 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 22.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“ gefasst.
Der Beschluss wurde ortsüblich am im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) bekannt gemacht.
 - Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**
Der Entwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“ einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht) wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Zehrental in seiner öffentlichen Sitzung am gebilligt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 - Abwägungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Zehrental hat in seiner öffentlichen Sitzung am die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“ mit Begründung geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.
 - Satzungsbeschluss**
Der Gemeinderat der Gemeinde Zehrental hat in seiner öffentlichen Sitzung am den vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
- Zehrental, den Bürgermeister
- Verfahren**
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde von bis zum durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und Begründung, durchgeführt.
Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark).
Der Verfahrensteil der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) öffentlich ausgestellt.
Die Veröffentlichung im Internet-Portal ist mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen und den Hinweisen, dass Stellungnahmen elektronisch und bei Bedarf auch auf anderem Wege abgegeben werden können, am im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) bekannt gemacht worden.
 - Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit dem Schreiben von frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.
Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.
 - Öffentlichkeitsbeteiligung**
Der Entwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht), wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht während der Veröffentlichungsfrist vom bis einschließlich im gemeindlichen Internet-Portal zur Verfügung gestellt und zeitgleich in der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) öffentlich ausgestellt.
Die Veröffentlichung im Internet-Portal ist mit dem Hinweis auf vorliegende umweltbezogene Informationen und den Hinweisen, dass Stellungnahmen elektronisch und bei Bedarf auch auf anderem Wege abgegeben werden können, am im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) bekannt gemacht worden.
 - Behördenbeteiligung**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Schreiben von zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“ aufgefordert worden.
Sie wurden gleichzeitig über die Veröffentlichung informiert.
 - Genehmigung gemäß § 10 BauGB**
Die Genehmigung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“ der Gemeinde Zehrental wurde am durch den Landkreis Stendal als höhere Verwaltungsbehörde erteilt.
Stendal, den Landkreis Stendal
Amtsleiter
 - Ausfertigung**
Die Satzung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“ der Gemeinde Zehrental wurde am durch den Landkreis Stendal als höhere Verwaltungsbehörde erteilt.
Zehrental, den Bürgermeister
 - Bekanntmachung der Satzung**
Die Genehmigung des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“ der Gemeinde Zehrental sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Geltungsdauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene vorzeitige, vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“ ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Zehrental, den Bürgermeister
 - Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB**
Eine nach § 216 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.
Zehrental, den Bürgermeister

Satzung

Satzung
der Gemeinde Zehrental
über den vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5
„Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“

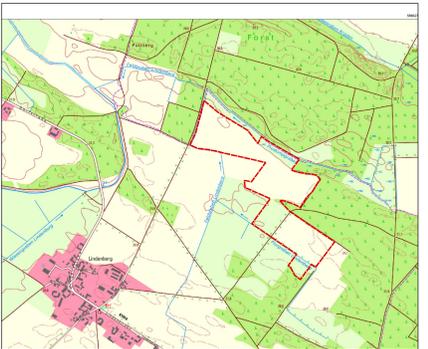
Präambel
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat von und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB folgende Satzung über den vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 mit Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhaben „Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A - Planzeichnung (bestehend aus vB-Plan mit V/E-Plan)
Maßstab 1:2000
Zielfestsetzung nach PlanZV

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Zehrental, den Bürgermeister

Siegel



Übersichtskarte (TK10/2023, verkleinert, ohne Maßstab)
Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

Geltungsbereich des vorzeitigen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5

- Rechtsgrundlagen**
- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage:
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung,
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der aktuellen Fassung,
 - der Planzeichenverordnung PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanungs- und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung,
 - des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung.

PLANUNGSTRÄGER
Gemeinde Zehrental
über VG Seehausen (Altmark)
Große Brüderstraße 1
39615 Hansestadt Seehausen (Altmark)

PROJEKT
Vorzeitiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
„Freiflächensolaranlage Lindenberg-Nord“
der Gemeinde Zehrental

PLANINHALT
Planzeichnung
B-Plan nach § 12 BauGB

Stand
Vorentwurf

PLANSTAND
Februar 2025

MAßSTAB
Planzeichnung: 1:2000

OT Westeregeln
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel
Tel.: +49 (0) 39268-88 33
Fax: +49 (0) 39268-88 355
E-Mail: info@igpmh.de
Geschäftsführer
Frank Jeeve

IPF - INGENIEURBÜRO
INVEST-PROJEKT GmbH
Westeregeln

IPF
Eneuerbare Energien • Bauleitplanung • Hoch- und Industriebau • Tiefbau
www.igpmh.de
IGPMH-Logo