

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Mahlpfuhl“ der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

HINWEIS: Die Planurkunde stellt zugleich den Vorhaben- und Erschließungsplan dar.

## Textliche Festsetzungen

**Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)  
Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 (2) BauNVO. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig:  
- Solarmodule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und  
- Wirtschaftswege.

**Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB; §§ 16, 17 und 18 BauNVO) Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA max.) wird mit 4,0 m festgesetzt. Die Bezugshöhe beträgt 39 m nach NHN. Die Bezugshöhe ist die Höhe der versiegelten Bodenfläche, die sich östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

**Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zur Plangebietsgrenze von mindestens 3 m.

**Textliche Festsetzung 4: Einfriedung**  
Das Gelände der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist mit einem Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun mit Übersteigenschutz einzuzäunen. Die Einfriedung ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Als Zaununterkante wird ein Abstand von mindestens 10 cm über Oberkante Gelände festgesetzt.

**Textliche Festsetzung 5: Maßnahme zum Bodenschutz**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

**Textliche Festsetzung 6: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### M1 Mindestabstand der Module

Der Mindestabstand der Modulunterkante muss mindestens 0,80 m ab Oberkante Gelände betragen. Als Bezugspunkt für die Geländeoberkante gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils tieferliegenden Seite eines Moduls gelegene natürliche Geländeoberfläche.

### M2 2.601 m<sup>2</sup> Gehölze (Sträucher)

Neuanlage der Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 20 m, nördlich der Solarfläche. Die Strauchhecke entlang der nördlichen Grenze wird als durchgängige geschlossene Hecke entwickelt. Es erfolgt eine Bepflanzung mit autochthonem Pflanzenmaterial. Es erfolgt eine Bepflanzung mit vorwiegend dornreichen Straucharten wie z.B. Crataegus monogyna, Rosa canina, Prunus spinosa, Rhamnus

cathartica, Lonicera xylosteum und Cornus sanguinea. Die Maßnahme dient der Verbesserung der Biotopstruktur und der Artenreicherung mit standortgerechten einheimischen Gehölzen. Die Pflanzungen werden im Spätherbst des Jahres nach Fertigstellung der Anlage durchgeführt.

### M3 1.656 m<sup>2</sup> Ruderalfläche außerhalb der Modulfäche

Die Fläche wird in unregelmäßigen Abständen manuell gepflegt. Die Maßnahme dient der Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung einheimischer Arten der trockenen ruderalen Standorte. Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen erfolgt abschnittsweise und nicht flächendeckend im Jahr. Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden in den Randbereichen werden Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten geschaffen. Zum Schutz der Tierwelt ist die Mahd mit manuellen Mähwerkzeugen vorzusehen. Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o. ä.) ist aufgrund des fast vollständigen Verlustes von Amphibien, Reptilien, Falterarten, Heuschrecken etc. unzulässig. Die Mahd der Ruderalfläche unter den Solarmodulen wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März durchgeführt. Die Beräumung des Mähgutes erfolgt in den ersten zwei Jahren nach jeder Mahd, danach in jedem zweiten Jahr.

### M4 16.570 m<sup>2</sup> Ruderalfläche auf der Modulfäche

Die Fläche unter den Solarmodulen wird in unregelmäßigen Abständen manuell gepflegt. Die Maßnahme dient der Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung einheimischer Arten der trockenen ruderalen Standorte. Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen unter den Solarmodulen erfolgt abschnittsweise und nicht flächendeckend im Jahr. Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden auf der Solarfläche insbesondere unter den Solarmodulen werden auf der mit Solarmodulen bebauten Fläche Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten geschaffen. Zum Schutz der Tierwelt ist die Mahd mit manuellen Mähwerkzeugen vorzusehen. Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o. ä.) ist aufgrund des fast vollständigen Verlustes von Amphibien, Reptilien, Falterarten, Heuschrecken etc. unzulässig. Die Mahd der Ruderalfläche unter den Solarmodulen wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März durchgeführt. Die Beräumung des Mähgutes erfolgt in den ersten zwei Jahren nach jeder Mahd, danach in jedem zweiten Jahr. Zur Erhaltung der autochthonen Pflanzenbestände im Gebiet soll keine Ansaat durchgeführt werden.

### M5 Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinlebewesen

Die Einfriedung des Sondergebietes bzw. der Liegenschaft ist so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen keine Barrierewirkung entfaltet. Der Einsatz von Stacheldraht bis 0,70 m über Gelände ist nicht zulässig. Die Einfriedung ist in einer Höhe von mindestens 10 cm von Boden anzuordnen. Zaunanlagen mit Sockelmauer sind nicht zulässig.

### M6 Regelung zum Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.

### M7 Baufeldfreimachung/Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode

Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Mitte September jeden Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden. Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich ausgeschlossen werden kann.

### M8

Bauzeitliche Beschränkung ausschließlich auf Tageslichtphasen und damit außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden. Die nächtlichen Aktivitätsphasen sind von akustischen, stofflichen oder geruchlichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu verschonen.

### M9

Erhalt und Sicherung der vorhandenen Stallanlage mit potentiellem Dachbodenquartier von Fledermäusen sowie Niststrukturen der Rauch- und Mehlschwalbe und sonstigen kommunen Gebäudebrütern und damit verbunden Reduzierung der Flächengröße der geplanten PV-Anlage und Verlängerung der Randbereiche (weitgehend unbeeinträchtigte Saumvegetation mit Offencharakter)

### M10

Der Beeinträchtigung der Reptilienlebensräume, die aus der Anlage der Solarpaneele resultiert, sollte durch Strukturverbesserungen (Sonplätze, Tagesverstecke) in den unberührt belassenen Randbereichen der Vorhabensfläche begegnet werden. Durch den gezielten Einbau von Lesesteinhaufen bzw. Totholz-, Stubben- und/oder Reisighaufen in sonnig exponierter Lage kann eine Lebensraumaufwertung bewirkt werden, die den Erhalt der lokalen Zauneichsenpopulation am Standort gewährleistet.

## Planzeichnung



## Planzeichenverordnung 1990

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
Sondergebiet Photovoltaik, § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
0,6  
Grundflächenzahl (GRZ)  
4 m  
Höhe der baulichen Anlagen maximal über Bezugspunkt gem. textlicher Festsetzung 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)**  
Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**  
Einfahrtsbereich  
private Straßenverkehrsflächen
- Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**  
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20, 25**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige erläuternde Planzeichen**  
vorhandene bauliche Anlagen  
Flurstücksnummer  
Flurstücksgrenze  
Flurgrenze  
Bezugspunkt Höhe (39,00 m üNNH)  
Telekom-Leitung (unterirdisch)  
avacon Leitung (unterirdisch)  
Nutzungsschablone  
1 Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage)  
2 Grundflächenzahl (GRZ)  
3 Höhe (max. Höhe baulicher Anlagen)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner Sitzung am 15.03.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes - die „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Mahlpfuhl“ gemäß §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich am 12.04.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal bekanntgemacht gemacht.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Bürgermeister

Siegel

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.08.2018 bis zum 14.09.2018 durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und Umweltbericht durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind mit Schreiben vom 30.08.2018 und Fristsetzung bis zum 20.09.2018 beteiligt worden. Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am 15.08.2018 im Amtsblatt des Landkreises Stendal.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Bürgermeister

Siegel

### Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von: IIP Ingenieurbüro Invest-Projekt GmbH, Am Spielplatz 1, 39448 Börde-Hakel

Börde-Hakel, den ..... Planverfasser

### Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie dem Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Bürgermeister

### Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Begründung mit der Planzeichnung, dem Umweltbericht und den umweltrelevanten Stellungnahmen wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis einschließlich 18.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Entwurf des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, erfolgte im Amtsblatt des Landkreises Stendal am 27.02.2019.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Bürgermeister

### Abwägung

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich über das Internetportal der Stadt Tangerhütte sowie über das Beteiligungsportal des Landes Sachsen eingestellt wurden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Bürgermeister

Siegel

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 13.05.2019 aufgefordert.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Bürgermeister

Siegel

### Ausfertigung

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden, Nachbargemeinden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 30.10.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Bürgermeister

Siegel

### Inkrafttreten

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Mahlpfuhl“ Gemarkung Mahlpfuhl, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am gemäß § 19 Hauptsatzung der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Bürgermeister

Siegel

### Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.10.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Mahlpfuhl“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Bürgermeister

Siegel

### Mängel bei der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Mahlpfuhl“ sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Bürgermeister

Siegel

### Planungsstand § 4 Abs. 2 BauGB

August 2019

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, den ..... Bürgermeister

Siegel

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte  
Ortsteil Mahlpfuhl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Photovoltaikfreiflächenanlage im OT Mahlpfuhl“  
der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Planungsstand § 4 Abs. 2 BauGB  
August 2019



Quelle: <https://www.ivermgeo.sachsen-anhalt.de/governance/view/mahp2.htm>