

Städtebaulicher Vertrag

(Durchführungsvertrag)

**gem. § 12 BauGB zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Solarpark
Weißewarte"**

zwischen der

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Bismarckstr. 5
39517 Tangerhütte

vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Andreas Brohm
(nachstehend Einheitsgemeinde genannt)

und der

Energiepark Solar Eins GmbH & Co. KG
Kaistraße 2
40221 Düsseldorf

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRA 26901, vertreten durch die
persönlich haftende Gesellschafterin aream Advisory Verwaltungs GmbH, eingetragen im
Handelsregister des Amtsgerichts Düsseldorf unter HRB 94121, diese wiederum vertreten durch
den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer Christian Schnaidt
(nachstehend Vorhabenträger genannt)

:

Teil 1 Allgemeines

§ A1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrags ist die vonseiten des Vorhabenträgers beabsichtigte Errichtung und der Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer Kapazität i.H.v. ca. 70.000 MWh Strom pro Jahr durch die Nutzung von Sonnenenergie (nachstehend „**PVA**“ genannt) auf dem Gebiet der Einheitsgemeinde (nachstehend „**Durchführung des Vorhabens**“ genannt). Der Vorhabenträger hat am 11.07.2022 den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung eines vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB (**Anlage 1**) gestellt. In der Sitzung vom 19.10.2022 hat der Stadtrat der Einheitsgemeinde den Aufstellungsbeschluss mit der Beschluss-Nr. BV 920/2022) (**Anlage 2**) für den vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Weißewarte“ (nachstehend „**Bebauungsplan**“ genannt) gefasst.
- (2) Das zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben ist in der Entwurfsfassung des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3**) zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses durch den Stadtrat der Einheitsgemeinde vom 05.06.2024 mit der **Beschluss-Nr. BV 1173/2024** (nachstehend „**Offenlagebeschluss**“ genannt) sowie in § V1 dargestellt. Das abgestimmte Vorhaben bildet die planerische Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplans sowie der diesbezüglich vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB. Die Inhalte des Bebauungsplans sind in der Entwurfsfassung der Planurkunde zum Zeitpunkt des Offenlagebeschlusses (**Anlage 4**) dargestellt.
- (3) Der Vorhabenträger hat sich mithilfe schuldrechtlicher Verträge mit dinglicher Absicherung durch persönlich beschränkte Dienstbarkeiten und Dienstbarkeitsbestellungsverträge die Flächen des Vorhabens gesichert. Das Gebiet, auf das sich die Regelungen des Vertrags beziehen, umfasst die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem dort benannten Planzeichen „**V&E-Flächen**“ dargestellten Flurstücke sowie den erforderlich werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Pflegemaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen auf externen Flurstücken (nachstehend „**Kompensationsmaßnahmen**“ genannt) an anderer Stelle i.S.d. § M1.

(4) Die V&E-Flächen umfassen die nachstehend benannten Flurstücke:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstücknummer
1	Weißewarte	1	100
2	Weißewarte	1	101
3	Weißewarte	1	102
4	Weißewarte	1	103
5	Weißewarte	1	104
6	Weißewarte	1	105/2
7	Weißewarte	1	105/1
8	Weißewarte	1	107
9	Weißewarte	1	109/2
10	Weißewarte	1	109/1
11	Weißewarte	1	110
12	Weißewarte	1	111
13	Weißewarte	1	112
14	Weißewarte	1	315/92
15	Weißewarte	1	316/92
16	Weißewarte	1	318/94
17	Weißewarte	1	380/94
18	Weißewarte	1	381/94
19	Weißewarte	1	382/94
20	Weißewarte	1	383/94
21	Weißewarte	1	392/99
22	Weißewarte	1	427/105
23	Weißewarte	1	428/105
24	Weißewarte	1	430/105
25	Weißewarte	1	431/105
26	Weißewarte	1	432/105
27	Weißewarte	1	433/105
28	Weißewarte	1	656/94
29	Weißewarte	1	783/94
30	Weißewarte	1	785/106
31	Weißewarte	1	976
32	Weißewarte	1	977
34	Weißewarte	1	990
36	Weißewarte	1	993
38	Weißewarte	1	996
40	Weißewarte	1	999
42	Weißewarte	1	1002
44	Weißewarte	1	1005
46	Weißewarte	1	1008
48	Weißewarte	1	1010
50	Weißewarte	1	93
53	Weißewarte	1	1012
55	Weißewarte	1	1015

57	Weißewarte	1	1018
59	Weißewarte	1	1021
61	Weißewarte	1	1024
63	Weißewarte	1	1027
65	Weißewarte	1	1030
67	Weißewarte	1	1032

- (5) Ein Anspruch des Vorhabenträgers auf die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. den erfolgreichen Abschluss des Bauleitplanverfahrens in Form des für das Inkrafttreten des Bebauungsplans erforderlichen Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist nicht Gegenstand des Vertrags.

§ A2

Bestandteile des Vertrags

Bestandteile des Vertrages sind:

- (1) Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitverfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 11.07.2022 (**Anlage 1**)
- (2) Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Solarpark Weißewarte“ mit der Beschluss-Nr. BV 920/2022 vom 19.10.2022 (**Anlage 2**)
- (3) Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Entwurfsfassung zum Satzungsbeschluss mit der Beschluss-Nr. BV xxxxxxxx vom xxxxxxxx 2025 (**Anlage 3**);

Die Vertragsparteien werden den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mithilfe eines entsprechenden Nachtrags durch den finalen Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan ersetzen, sofern und alsbald dieser durch seine Bekanntmachung in Kraft tritt und soweit dies erforderlich ist.

- (4) Planurkunde des Bebauungsplans in ihrer Entwurfsfassung zum Satzungsbeschluss samt Begründung und Umweltbericht mit der Beschluss-Nr. BV xxxxxxxx vom xxxxxxxx **Anlage 4**);

Die Vertragsparteien werden den Entwurf der Planurkunde des Bebauungsplans mithilfe eines entsprechenden Nachtrags durch die Planurkunde des in Kraft getretenen Bebauungsplan ersetzen, sofern und alsbald dieser durch seine Bekanntmachung in Kraft tritt und soweit dies erforderlich ist.

Die Vertragsparteien werden den Entwurf der Planurkunde des Bebauungsplans mithilfe eines entsprechenden Nachtrags durch die Planurkunde des in Kraft getretenen Bebauungsplan ersetzen, sofern und alsbald dieser durch seine Bekanntmachung in Kraft tritt und soweit dies

erforderlich ist.

Teil 2 Vorhaben

§ V1 Vorhabensbeschreibung

- (1) Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer PVA innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Solarpark Weißewarte“ mit einer Kapazität i.H.v. ca. 70.000 MWh Strom pro Jahr durch die Nutzung von Sonnenenergie. Der Vorhabenträger leistet durch Investitionen in erneuerbare Energien einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz i.S.d. Art. 10 Abs. 1 a) der Taxonomie-Verordnung (EU) 2020/852 – d.h. er ist tätig in der Erzeugung, Übertragung, Speicherung, Verteilung und Nutzung erneuerbarer Energien. Eine Wirtschaftstätigkeit i.S.d. Verordnung wird als ein wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz eingestuft, sofern sie wesentlich dazu beiträgt, Treibhausgaskonzentrationen in der Atmosphäre auf einem Niveau zu stabilisieren, das eine gefährliche von Menschen verursachte Störung des Klimasystems verhindert, indem im Einklang mit dem langfristigen Temperaturziel des Übereinkommens von Paris, Treibhausgasemissionen vermieden oder verringert werden.
- (2) Auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 1**) dargestellten V&E-Flächen kann eine PVA entstehen, die sich wirtschaftlich selbst trägt und nicht den Einschränkungen in Lage und Leistungsgrenze dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) – vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) geändert worden ist – unterworfen ist. Somit kann diese Anlage auf dem freien Feld umgesetzt werden.
- (3) Der auf den V&E-Flächen zukünftig produzierte Strom aus Sonnenenergie soll sodann in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden. Diesbezüglich stehen Netzkapazitäten i. H. v. 80 MWp und für die Errichtung sowie den Betrieb eines entsprechend dimensionierten Umspannwerks gesicherte Flächen ca. 4 km entfernt von der zu errichtenden PVA zur Verfügung.
- (4) Die Inhalte der Planunterlagen stellen die gebotene planerische Abwägung (bspw. In Bezug auf die Eingrünung des Vorhabens) des durch die Einheitsgemeinde aufgestellten Kriterienkatalogs – zur Genehmigung des Baus von Photovoltaikanlagen und Freiflächenphotovoltaik – dar (nachstehend „**Kriterienkatalog**“ genannt).

- (5) Neben den Regelungsinhalten für die Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und insbesondere der Erschließung i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB, umfassen die Planunterlagen insbesondere die verbindliche Sicherung von Eingrünungsmaßnahmen entlang des in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens verlaufenden Deichweges und in Richtung der Wohnstandorte der Ortschaft Weißewarte innerhalb der V&E-Fläche.
- (6) Die Einheitsgemeinde wird Vorkehrungen treffen, perspektivisch zur Ortschaft Weißewarte, dass sie hinsichtlich gesetzlicher Grundlagen wie EEG und dem Akzeptanz- und Beteiligungsgesetz Sachsen-Anhalt als Kommune von der Ansiedlung der PVA (Solarpark) profitiert.

§V2

Durchführung

- (1) Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Einheitsgemeinde zur Durchführung des in § V1 genannten Vorhabens nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Regelungen dieses Vertrages, insbesondere der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans und des Umweltberichtes sind zu beachten.
- (2) Der Vorhabenträger wird innerhalb von 36 Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Bauantrag oder die Genehmigungsfreistellung für das in § V1 genannte Vorhaben stellen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Einheitsgemeinde, das in § V1 genannte Vorhaben innerhalb von vier Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vollständig fertig zu stellen.
- (4) Nach abschließender Fertigstellung des Vorhabens zeigt der Vorhabenträger der Einheitsgemeinde die vertragsgemäße Herstellung der Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen nach Maßgabe der Regelungsinhalte der Planunterlagen und dieses Vertrags schriftlich an. Die Einheitsgemeinde setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von vier Wochen nach Eingang der Anzeige fest – die Kompensationsmaßnahmen können witterungs- und jahreszeitenbedingt frühestens erst nach 2 Jahren abgenommen werden. Das Vorhaben ist von der Einheitsgemeinde und dem Vorhabenträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden

Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese vom Vorhabenträger unverzüglich zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Einheitsgemeinde berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vorhabenträgers beseitigen zu lassen. Der Vorhabenträger ist in diesem Fall verpflichtet, der Einheitsgemeinde bzw. den von der Einheitsgemeinde beauftragten Firmen entschädigungslos Zutritt zum Grundstück zu gewähren und sämtliche durch die Veranlassung und Durchführung der Maßnahme verursachten Kosten zu tragen.

- (5) Entsprechend der Benehmensregelung nach § 17 Abs. 1 BNatSchG ist die Naturschutzbehörde bei der Prüfung der frist- und sachgerechten Durchführung der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen mit einzubeziehen.
- (6) Um den Erfolg der Maßnahme CEF1 und den Erfolg der Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Vorhabenfläche zu belegen, ist auf Kosten des Vorhabenträgers ein Monitoring zur Kontrolle durchzuführen. Die Kontrolle ist durch ein Planungsbüro durchzuführen. Es ist im Benehmen mit der UNB gemäß § 17 Abs. 1 BNatSchG jährlich über einen Zeitraum von 2 Jahren ein Monitoringbericht zu erstellen und der UNB zur Prüfung vorzulegen.
- (7) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in Abs. 5 genannten Frist durchgeführt, kann die Einheitsgemeinde den Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Einheitsgemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellt.
- (8) Der Vorhabenträger stellt die Einheitsgemeinde vorsorglich und ohne Einfluss auf die übrigen Vereinbarungen dieses Vertrages von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei (z.B. wegen etwaiger Beeinträchtigungen des Eigentums), die ihr gegenüber in Verbindung mit der Planung oder Durchführung des Vorhabens einschließlich der Baugenehmigung geltend gemacht werden. Dazu gehören auch Kosten für eine etwaige Verteidigung des Bebauungsplans und seiner Durchführung.
- (9) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle des Abbruchs der Baumaßnahmen oder des Nichtbetreibens der PVA über einen Zeitraum von mehr als 60 Monaten alle ober- und unterirdischen baulichen Anlagen, einschließlich der erdgebundenen Verkabelung, innerhalb von 12 Monaten nach Mitteilung über den Abbruch der Baumaßnahmen auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Abbruch der Baumaßnahmen sowie das Nichtbetreiben der PVA sind der Einheitsgemeinde unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

- (10) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, entsprechend §V2 (4) beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal einen genehmigungsfähigen Bauantrag zu stellen oder alternativ die Genehmigungsfreistellung einzureichen. Die entsprechend § 71 Abs. 3 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu stellende Rückbaubürgschaft wird Bestandteil der Baugenehmigung bzw. der Genehmigungsfreistellung. Die Hinterlegung erfolgt vor Baubeginn beim Bauordnungsamt des Landkreises Stendal durch eine Bank- oder Versicherungsbürgschaft, die in der Höhe vom Bauordnungsamt des Landkreises Stendal festgelegt wird.
- (11) Zur Sicherung der in § V2 (3) und (7) eingegangenen Bindungen verpflichtet sich der Vorhabenträger, der Einheitsgemeinde für jede einzelne Zuwiderhandlung gegen eine dort aufgeführte Regelung eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000,00 [in Worten: Fünftausend] Euro zu zahlen.

§ V3

Sitz des Vorhabenträgers

- (1) Die im Zusammenhang mit der PVA anfallende Gewerbesteuer soll in der Einheitsgemeinde verbleiben, auch sofern sich bspw. die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden rechtlichen Regelungen i.S.d. § 29 Gewerbesteuergesetz (GewStG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2002 (BGBl. I S. 4167), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 2.12.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387) geändert worden ist – verändern sollten.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sicherzustellen, dass die Betreibergesellschaft ihren Sitz in der Einheitsgemeinde haben wird, sofern und alsbald dies gewerbesteuerrechtlich erforderlich wird, um das in § V3 (1) genannte Ziel zu erreichen. Den Vertragsparteien ist bewusst, dass auf Grund der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden gesetzlichen Regelungen 90 % der anfallenden Gewerbesteuer in der Einheitsgemeinde verbleiben und die übrigen 10 % auf Grund der geltenden gesetzlichen Regelungen auch dann nicht in der Einheitsgemeinde verbleiben würden, sofern die Betreibergesellschaft ihren Sitz in der Einheitsgemeinde hätte.
- (3) Der Vorhabenträger hat der Einheitsgemeinde den Sitz der Betreibergesellschaft im Fall einer Veränderung der rechtlichen Regelungen durch einen entsprechenden Handelsregisterauszug, die Gewerbeanmeldung und eine Anzeige beim zuständigen Finanzamt innerhalb einer Frist von sechs Wochen ab dem Bekanntwerden der rechtlichen Änderung nachzuweisen, sofern die Veränderung der rechtlichen Regelungen dazu geeignet ist, ein Erfordernis für den Sitz der Betreibergesellschaft in der Einheitsgemeinde zu begründen. Die Vertragsparteien kommen

überein, dass ein derartiges Erfordernis nicht dadurch begründet wird, dass der Gesetzgeber alleinig die prozentuale Verteilung in den rechtlichen Regelungen verändert.

- (4) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der PVA auf eine andere Betreibergesellschaft durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen, dass diese ihren Geschäftssitz ebenfalls in der Einheitsgemeinde hat. Der Nachweis ist gem. den Regelungen in § V3 Abs. (2) spätestens vier Monate nach Übertragung zu führen.
- (5) Sollte der Vorhabenträger seinen Sitz, nicht wie in Abs. 2 vorgesehen, in die Einheitsgemeinde verlegen, oder verstößt er gegen die Pflicht nach Abs. 3, zahlt der Vorhabenträger der Einheitsgemeinde eine Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 Euro je Hektar PV-Anlagengröße.

Teil 3

Erschließung

§ E1

Erschließung

Die Sicherung und Herstellung der für die Durchführung des Vorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen wird dem Vorhabenträger auf seine Kosten übertragen. Soweit die Erschließungsanlagen auf Flurstücken der Einheitsgemeinde errichtet werden müssen, verpflichtet sie sich, die notwendigen Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Erschließung des Solarparkes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Straßen Stadtweg und Sandstraße. Für den Baustellenverkehr steht die Sandstraße als Erschließung der Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Stattdessen hat der Vorhabenträger die Nutzung eines Wirtschaftsweges dinglich gesichert, welcher den Park über die Landstraße L31 zusätzlich erschließt. Sofern die genannten Erschließungsstraßen und -wege während der Bauphase Schaden nehmen, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur ordnungsgemäßen Wiederherstellung der Straßen und Wege.

Vor Beginn der Baumaßnahme findet eine gemeinsame Zustandsfeststellung statt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind die genannten Straßen und Wege unverzüglich ordnungsgemäß wieder herzustellen. Danach findet eine gemeinsame Besichtigung statt. Über die Besichtigung wird eine Niederschrift angefertigt, in die etwaige Vorbehalte wegen festgestellter Mängel aufgenommen werden. Bei wesentlichen Mängeln findet nach deren Beseitigung eine nochmalige Besichtigung statt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Straßen und Wege nachzubessern, wenn die Gemeinde auftretende Mängel innerhalb einer Frist von 5 Jahren rügt, es sei denn, dass die Notwendigkeit der Nachbesserung nicht auf den Bau des Solarparkes zurückzuführen ist. Die Frist beginnt mit

der Abnahme der Arbeiten durch die Einheitsgemeinde.

§ E2

Netzanschluss

Der außerhalb des Plangebiets verlaufende Netzanschluss an das Hochspannungsnetz verläuft teilweise auf öffentlichen Straßen und Wegen. Hierzu schließen die Einheitsgemeinde und der Vorhabenträger einen gesonderten Gestattungsvertrag für die Benutzung öffentlicher Straßen und Wege durch das private Stromkabel.

Teil 4

Interne und externe Kompensationsmaßnahmen

§ M1

Kompensationsmaßnahmen

- (1) Für die mit dem Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen werden Kompensationsmaßnahmen nach Maßgabe der Regelungsinhalte der Planunterlagen sowie etwaiger weiterer Bauauflagen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt, mit denen insbesondere die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich hiermit gegenüber der Einheitsgemeinde, die in § M1 (1) benannten Kompensationsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Weißewarte“ samt Begründung und Umweltbericht durchzuführen, zu unterhalten und rechtlich zu sichern.
- (3) Zur Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen übergibt der Vorhabenträger der Einheitsgemeinde nach Erteilung der Baugenehmigung bis spätestens zur Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal eine unwiderrufliche, selbstschuldnerische, zeitlich unbefristete Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse in Höhe der geschätzten Herstellungskosten dieser Kompensationsmaßnahmen in Höhe von EUR 105.000 € [in Worten: einhundertfünftausend] Euro.

Teil 5

Schlussbestimmungen

§ S1

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten der Realisierung des Vorhabens (einschließlich durchzuführender Bürgerbefragung), der Erschließungsmaßnahmen und der Kompensationsmaßnahmen. Sind weitere Maßnahmen, die über die in Teil 3 genannten Maßnahmen hinausgehen, zur Erschließung erforderlich, insbesondere für die Zuwegung, den Netzanschluss oder die Löschwasserversorgung, so werden diese ebenfalls vom Vorhabenträger getragen.

§ S2

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Einheitsgemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Einheitsgemeinde für etwaige zusätzliche Aufwendungen, die im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung erforderlich werden könnten, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche gegen die Einheitsgemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verlaufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S3

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden zwischen den Vertragspartnern bestehen nicht. Der Vertrag wird zweifach ausgefertigt. Die Einheitsgemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien bestätigen gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Vorhabens sind.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, so vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt werden. Die Vertragspartner verpflichten sich vielmehr, die

ungültigen Regelungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Gehalt der ungültigen Regelungen so weit wie möglich entsprechen.

**§ S4
Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben. Die Übertragung ist durch die Einheitsgemeinde schriftlich zu genehmigen. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § V2 geregelten Fristen durch den Wechsel des Vorhabenträgers gefährdet ist.
- (2) Der Vorhabenträger haftet der Einheitsgemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Einheitsgemeinde diese nicht ausdrücklich aus der Haftung entlassen hat. Der Vorhabenträger ist aus der Haftung zu entlassen, wenn die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und der sonstigen in diesem Vertrag vereinbarten Maßnahmen realisiert sind.

**§ S5
Wirksamwerden**

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt oder vorzeitig eine Baugenehmigung nach §33 BauGB erteilt wird.

Für die Einheitsgemeinde:

Für den Vorhabenträger:

.....
Ort, Datum

Düsseldorf, den 24.03.2025
Ort, Datum

.....
Andreas Brohm
Bürgermeister


.....
Christian Schnaidt
Vorhabenträger

Anlagen:

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitverfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 11.07.2022

Anlage 2: Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Solarpark Weißewarte“ mit der Beschluss-Nr. BV 920/2022 vom 19.10.2022

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Entwurfsfassung zum Satzungsbeschluss mit der Beschluss-Nr. BV xxxxxxxx vom xxxxxxxx 2025

Anlage 4: Planurkunde des Bebauungsplans in ihrer Entwurfsfassung zum Satzungsbeschluss samt Begründung und Umweltbericht mit der Beschluss-Nr. BV xxxx vom xxxx 2025

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitverfahrens für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 11.07.2022



sws renergy GmbH // Segeberger Straße 13 // 23863 Kayhude

Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte
Bürgermeister Marko Radke, Bürgermeister Michael Brohm
Bismarkstraße 5

39517 Tangerhütte

Kayhude, 11.07.2022

Antrag auf Einleitung eines Bauleitverfahrens für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in Weißewarte (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Radke,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Brohm,

hiermit beantragt die sws Renergy GmbH die Einleitung eines Bauleitverfahrens zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in:

Gemeinde Tangerhütte, Gemarkung Weißewarte
Flur 1, Flurstücke: 322/94, 656/94, 680/94, 679/94, 388/94, 784/94, 385/94, 391/94, 384/94, 383/94, 382/94, 381/94, 380/94, 318/94, 783/94, 316/92, 315/92, 314/94, 782/92, 311/94, 781/92, 308/92, 307/92, 306/92, 780/92, 976, 392/99, 100, 101, 102, 103, 104, 427/105, 428/105, 105/2, 105/1, 430/105, 431/105, 432/105, 433/105, 785/106, 107, 109/2, 109/1, 110, 111, 112

Begründung:

Die sws Renergy GmbH arbeitet als vollständiger Projektentwickler und Betreiber großflächiger PV-Anlagen und hat die Flächenakquise, den Kontakt zu den Eigentümern und zu Ihnen, als Bürgermeister, betrieben.

Für die Steuerung des B-Planverfahrens, der Kostenübernahme der Bauleitverfahren, der Verpflichtungen mit der Gemeinde per Städtebaulichem Vertrag und allen weiteren Verpflichtungen bei der Errichtung und Betreibung der PV-Anlage, handelt die sws Renergy GmbH, als Vorhabenträger.

Für die Durchführung der dafür nötigen Bauleitverfahren beauftragt der Vorhabenträger erfahrene Planungs- und Gutachterbüros und verpflichtet sich zu einem mit der Gemeinde abgestimmten Vorgehen.

Wir bitten um Eingangsbestätigung dieses Antrags und stehen für Rückfragen sehr gerne zur Verfügung.

sws renergy GmbH // Segeberger Straße 13 // 23863 Kayhude // Telefon: +49 4532 9993300 // E-Mail: info@swsry.de

Geschäftsführer: Michael Rachow // USt-Id-Nr.: 313031134 // HRB: 17443 HL // Amtsgericht Lübeck
Commerzbank // IBAN: DE33 2004 0000 0887 8720 00 // BIC: COBADEFFXXX

SWS RENEERGY

SWS RENEERGY

Vielen Dank,

Mit freundlichen Grüßen

Michael Rachow

Geschäftsführer

Anlage 1: Beantragter Geltungsbereich

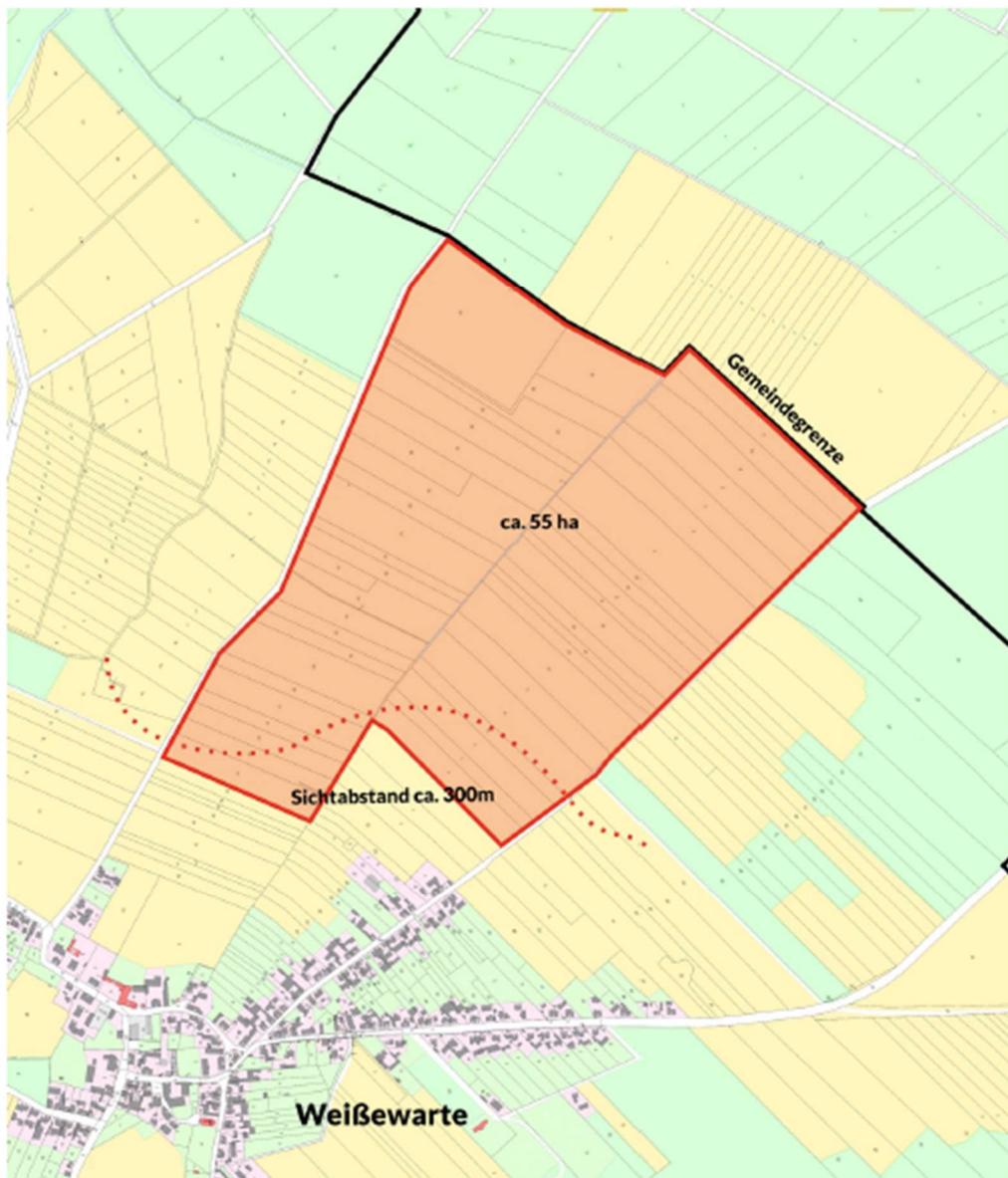
SWS RENEERGY

SWS RENEERGY

Gemeinde Tangerhütte, Gemarkung Weißewarte

Flur 1, Flurstücke: 322/94, 656/94, 680/94, 679/94, 388/94, 784/94, 385/94, 391/94,
384/94, 383/94, 382/94, 381/94, 380/94, 318/94, 783/94, 316/92, 315/92, 314/94,
782/92, 311/94, 781/92, 308/92, 307/92, 306/92, 780/92, 976, 392/99, 100, 101, 102,
103, 104, 427/105, 428/105, 105/2, 105/1, 430/105, 431/105, 432/105, 433/105,
785/106, 107, 109/2, 109/1, 110, 111, 112

Anlage 1: Beantragter Geltungsbereich



Anlage 2: Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan „Solarpark Weißewarte“ mit der Beschluss-Nr. BV 920/2022 vom 19.10.2022

Beschlussvorlage

EGem Stadt Tangerhütte
Bürgermeister

Vorlage Nr.: BV 920/2022

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen: Bearbeiter:	Amt für Gemeindeentwicklung Kathrin Klähn	Datum: Wahlperiode 2019 - 2024	01.09.2022
--------------------------------------	--	-----------------------------------	------------

Beratungsfolge	Termin	Abstimmung	Ja Nein Enthaltung Befangen
Ortschaftsrat Weißewarte	23.09.2022	empfohlen	1 0 0 2
Ausschuss für Bau, Umwelt, Wirtschaft und Verkehr	28.09.2022	empfohlen	4 3 0 1
Haupt-, Finanz- und Vergabeausschuss	10.10.2022	empfohlen	8 0 1 0
Stadtrat	19.10.2022	beschlossen	16 3 0 1

Betreff: Aufstellungsbeschluss vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Weißewarte"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beschließt die Aufstellung des o. a. vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB.

Das Plangebiet umfasst in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, Gemarkung Weißewarte, Flur 1, die Flurstücke: 322/94, 656/94, 680/94, 679/94, 388/94, 784/94, 385/94, 391/94, 384/94, 383/94, 382/94, 381/94, 380/94, 318/94, 783/94, 316/92, 315/92, 314/94, 782/92, 311/94, 781/92, 308/92, 307/92, 306/92, 780/92, 976, 392/99, 100, 101, 102, 103, 104, 427/105, 428/105, 105/2, 105/1, 430/105, 431/105, 432/105, 433/105, 785/106, 107, 109/2, 109/1, 110, 111, 112.

Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes für erneuerbare Energien gemäß § 11 Abs.2 BauNVO.

Ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) gemäß §12 BauGB und bei Notwendigkeit eine Erschließungsvereinbarung ist zwischen der Einheitsgemeinde und dem Vorhabenträger zu schließen.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie alle in diesem Zusammenhang anfallende Planung, Erschließungs- und Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Der Beschluss über die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Bemerkung: Auf Grund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes – KVG LSA war(en) kein/..... Mitglied(er) des Stadtrates von der Abstimmung ausgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen des Vorhabens Zahlungen aus der EEG Vergütung/ Gewerbesteuer	Mittel bereits veranschlagt			Deckungsvorschlag (wenn nicht veranschlagt)
	Ja	x	Nein	
	Jahr 2022			
EUR	Produkt-Konto:			
ggf. Stellungnahme Kämmerei				

Vorlage

Die SWS Renergy GmbH aus 23863 Kay... der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für einen vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in Weißewarte gestellt. Gemäß § 1 Abs.3BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dem Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens voraus gingen u.a. die Abstimmungen und die Beschlussfassung über den Kriterienkatalog der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte zur Genehmigung des Baus von Photovoltaikanlagen und Freiflächen-Photovoltaik (BV 798/2022 vom 06.07.2022), sowie eine Einwohnerversammlung am 09.08.2022, wo sich auch die SWS Renergy GmbH mit ihrem Projekt vorgestellt hat. Im Anschluss wurden auf der Ortschaftsratsitzung Weißewarte, ebenfalls am 09.08.2022, mit der Beschlussvorlage BV 896/2022, grundsätzlich die Gebiete und die Größen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Gemarkung Weißewarte festgelegt.

Für die Ortschaft Weißewarte gibt es keinen rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan. Es handelt sich darum hier nicht um ein Parallelverfahren, sondern um einen vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Gemäß § 8 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Auszug aus der Niederschrift der
Ratssitzung vom 19.10.2022:

TOP 12: Aufstellungsbeschluss vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan "Solarpark Weißewarte"
Vorlage: BV 920/2022

Herr Radke hat Mitwirkungsverbot.

Herr Graubner ist gebeten worden, für diese BV zu werben.

Herr Jacob bittet um Abstimmung über die BV 920/2022.

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte beschließt die Aufstellung des o. a. vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs.1 BauGB.

Das Plangebiet umfasst in der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte, Gemarkung Weißewarte, Flur 1, die Flurstücke: 322/94, 656/94, 680/94, 679/94, 388/94, 784/94, 385/94, 391/94, 384/94, 383/94, 382/94, 381/94, 380/94, 318/94, 783/94, 316/92, 315/92, 314/94, 782/92, 311/94, 781/92, 308/92, 307/92, 306/92, 780/92, 976, 392/99, 100,101,102,103, 104, 427/105, 428/105, 105/2, 105/1,430/105, 431/105, 432/105, 433/105, 785/106,107,109/2,109/1,110,111,112. Planungsziel ist die Festsetzung eines Sondergebietes für erneuerbare Energien gemäß § 11Abs.2 BauNVO.

Ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) gemäß §12 BauGB und bei Notwendigkeit eine Erschließungsvereinbarung ist zwischen der Einheitsgemeinde und dem Vorhabenträger zu schließen. Die Erarbeitung des Bebauungsplanes sowie alle in diesem Zusammenhang anfallende Planung, Erschließungs- und Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Der Beschluss über die Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Bemerkung: Auf Grund des § 33 des Kommunalverfassungsgesetzes – KVG LSA war(en) kein/.. Mitglied(er) des Stadtrates von der Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: 16x Ja, 3x Nein, 0x Enthaltung

➤ **beschlossen**

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan in seiner Entwurfsfassung zum Satzungsbeschluss mit der Beschluss-Nr. BV xxxxxxx vom xxxxxxx 2025



V + E - Plan zum Vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Weißewarte“ der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

VORHABENTRÄGER:

aream Advisory GmbH
Keisstr. 2
40221 Düsseldorf

Ansprechpartner:
Höll

Carsten Friedrich
Carsten.Friedrich@aream.de

<p>Gemarkung : Weißewarte</p> <p>Flur : 1</p> <p>Gesamtfläche : ca. 55,0 ha</p>	<p>Herausgeber:</p> <p>Lizenzierung der Nutzung der Daten aus dem integrierten Geodaten-System des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt</p> <p>am: 05/2023</p> <p>Quellenvermerk: ©GeoBasis-DE/LVermGeo LGA, 2023, B02-75003940-23</p> <p>Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LGA.</p>
---	---

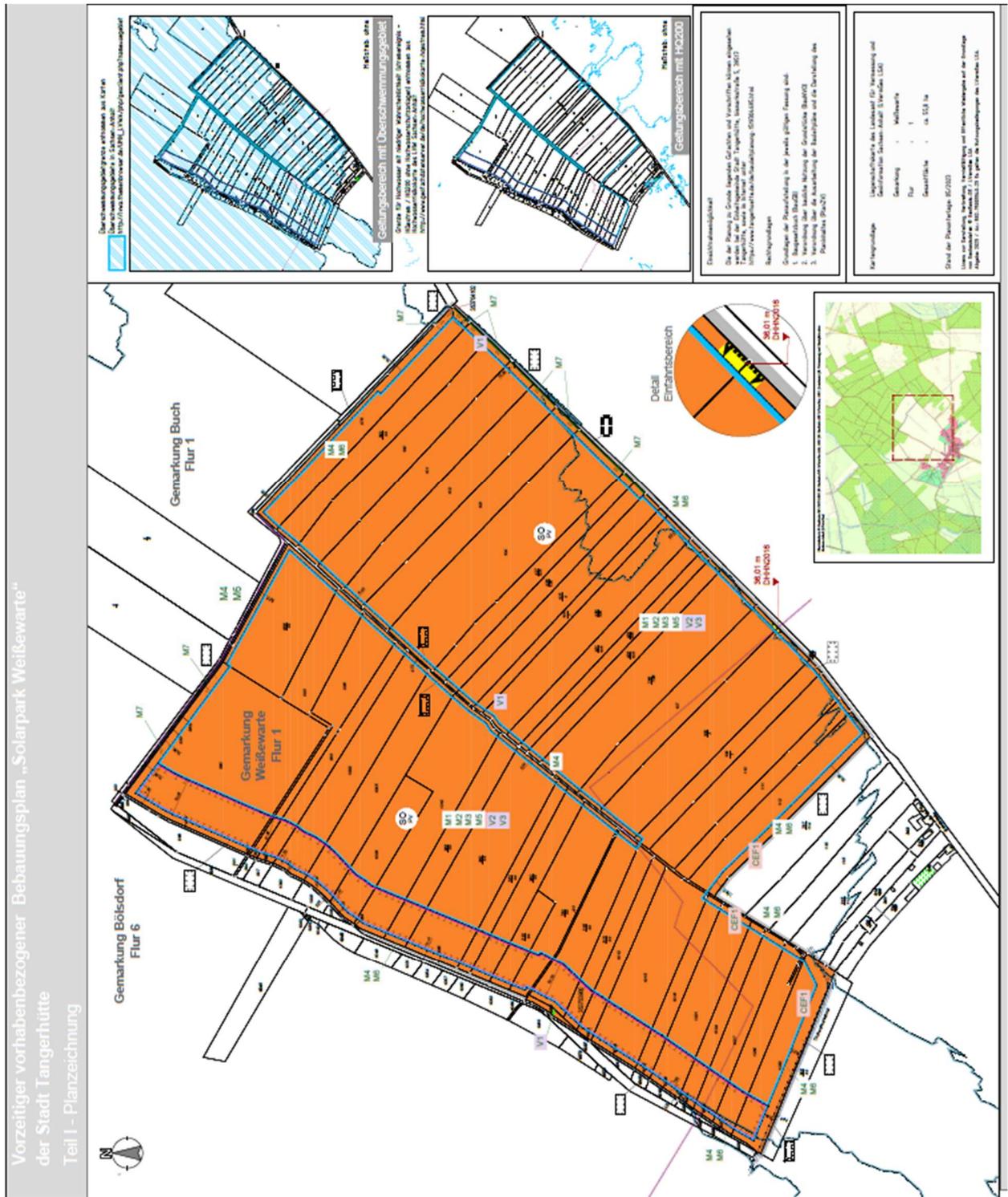
Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Weißewarte“
der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte

Maßstab: 1 :4000

Satzung
Stand Dezember 2024

Anlage 4: Planurkunde des Bebauungsplans in ihrer Entwurfsfassung zum Satzungsbeschluss samt Begründung und Umweltbericht mit der Beschluss-Nr. BV vom xxxx 2025



Teil II - Textliche Festsetzungen / Hinweise

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 1.1. – Zweckbestimmung des Sondergebiets

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird für das zeichnerisch i.S.d. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Bezeichnung SO PV die Zweckbestimmung „Nutzung von Sonnenenergie“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet SO PV dient ausschließlich der Unterbringung von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie sowie der in ihrem funktionellen Zusammenhang für den bestimmungsgemäßen Betrieb erforderlichen Folgenutzungen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2. – Allgemein zulässige Nutzungen

Innerhalb des Sondergebiets SO PV sind i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO die nachfolgend aufgelisteten Nutzungen zulässig:

Photovoltaik-Module, Wechselrichter, Wirtschaftswege, Zaunanlagen sowie Technikgebäude, insbesondere Transformatoren und Speicher.

Textliche Festsetzung Nr. 1.3. – Ausnahmeweise zulässige Nutzungen

Innerhalb des Sondergebiets SO PV ist i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO ausnahmeweise die landwirtschaftliche Nutzung zulässig, sofern diese der Zweckbestimmung nicht entgegensteht.

2. Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 2.1. – Grundflächenzahl

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets SO PV darf durch Technikgebäude und Batteriespeicher maximal 2 % der nach Maßgabe der festgesetzten GRZ insgesamt überbaubaren Grundstücksflächen überbaut werden. Die 2 % sind anhand der gesamten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebiets und nicht anteilig nach Maßgabe etwaiger zeichnerisch mithilfe von Baugrenzen festgesetzten Baufelder zu bemessen und dürfen entsprechend auf den gesamten überbaubaren Grundstücksflächen ausgenutzt werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2. – Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)

Innerhalb des Sondergebiets SO PV werden maximale Höhen baulicher Anlagen (H/MAX) mit 5,00 m über der Geländeoberfläche 36,01m ü. NHN festgesetzt. Der obere Bezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt einer baulichen Anlage.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Textliche Festsetzung Nr. 3 – Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

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

Baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Textliche Festsetzung 4 – Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes Tanger und dem Wasserverband Stendal-Osterburg.

5. Zulässigkeit von planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb der Umgrenzung des Anlagenbestandes

M4: Auf den die Anlage umgebenden Flächen im Norden, Osten, Süden und Westen des Geltungsbereiches sowie auf einer Seite des Grabens, welche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25, (a) und (6) BauGB) festgelegt wurde, soll eine Baum-Strauchhecke aus heimischen Arten etabliert werden. Diese wird einen Sichtschutz der eingezäunten PVA-Flächen bilden, um die störende Fernwirkung der Anlagen in Richtung Weißewarte und darüber hinaus deutlich abzuschwächen bzw. gänzlich zu unterbinden. Gleichzeitig schaffen die Bepflanzungen in der landwirtschaftlich geprägten Offen- bzw. Halboffenlandschaft neue Strukturen, die von verschiedensten Vertretern der gebietstypischen Fauna genutzt werden können und stellen somit langfristig neue Lebensräume im Gebiet zur Verfügung. Die Breite der Pflanzflächen ist unterschiedlich und reicht von mindestens 5 m bis zu 15 m.

Für die Pflanzungen sollen ausschließlich einheimische Laubböcher verwendet werden.

Baumarten:

Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Betula pendula	–	Sand-Birke
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Tilia cordata	–	Winter-Linde

Straucharten:

Crataegus monogyna	–	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Gemeine Hasel
Cytisus scoparius	–	Besen-Ginster
Prunus spinosa	–	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	–	Kreuzdorn
Rosa canina	–	Hunds-Rose

Die Pflanzgröße soll verpflanzte Heister und Sträucher und die Pflanzdichte 1 Stück je zwei Quadratmeter (Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe 2 m) umfassen. Bei Bedarf können die Pflanzflächen mit einem Wildschutzzaun vor Wildverbiss geschützt werden.

M5: Der Abstand zwischen Modulstichunterkante und Boden beträgt mindestens 0,80 m. Dadurch ist der Streulichteinfall auch in dauerhaft verschatteten Bereichen unter den Modultischen für die Entwicklung einer durchgängigen Vegetationsdecke (Ruderalflur) ausreichend.

M6: Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuger und Reptilien: Die Einfriedungen der Sondergebiete „Photovoltaik“ ist so zu gestalten, dass sie für bodengebundene Kleintiere (z. B. Kleinsäuger, Reptilien) keine Barrierewirkung entfalten. Die Einfriedungen sind ohne Sockelmauern herzustellen und der Abstand zwischen Boden und Zaunfeld muss mindestens 20 cm betragen. Die optisch durchlässige Einfriedung des Betriebsgeländes wird auf eine maximale Höhe von 2,50 m (exklusive Übersteigerschutz) festgesetzt.

M7: Im Randbereich der Module (am Graben, im Umfeld der Speicher, am westlichen, nördlichen und östlichen Rand) sind geeignete, nicht von Baumaßnahmen betroffene Bereiche als Habitatstrukturen (Totholz-, Stubben-, Sand- und Steinhaufen) für verschiedene Arten anzulegen. Es sind insgesamt 10 Kleinbiotop außerhalb der bebauten Bereiche anzulegen. Die Mindestgröße des Ersatzhabitats beträgt 10 m².

Textliche Festsatzung 5.1. - Unzulässigkeit von baulichen Anlagen bis zur Verbotsbefreiung
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB)

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

Textliche Festsatzung 5.2. - Zulässigkeit von baulichen Anlagen bis zur Verbotsbefreiung
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung des gemäß § 97 (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 (3) WG LSA zulässig. Dies gilt entsprechend der Befreiung auch für Teilflächen. Anschließend sind die Festsatzungen unzulässig.

Textliche Festsatzung 5.3. - Erteilung der Verbotsbefreiung

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB)

Mäßigend für das Eintreten der Bedingungen zur Festsatzung 5.1. und 5.2. 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.

6. Grünordnung

Textliche Festsatzung 6: Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

M1: Auf den unbauten Flächen unter den Modulischen sollen Ruderalbestände entwickelt werden. Diese sollen nicht angesät werden, sondern sich über eine Ruderalflur aus der im Boden vorhandenen Diasporenbank sowie aus den aus der Umgebung eingetragenen Diasporen entwickeln. Die Ruderalbestände unter den Modulischen werden nicht gemäht.

Die Ruderalfluren bieten Rückzugsräume für zahlreiche Arten. Vor allem die Artgruppe der Insekten wird von der Maßnahme profitieren, was im Umkehrschluss ein höheres Nahrungsangebot für andere Artgruppen, z. B. für die im Geltungsbereich vorhandenen Vogelarten, bedeutet.

M2: Die Grünlandflächen innerhalb des Geltungsbereiches zwischen den Modulen und in den Seitenbereichen der Module sind zu artreichen Grünländern zu entwickeln und daher im Nutzungszeitraum der Anlage dauerhaft artgerecht zu unterhalten. Dazu sind diese Teilflächen vollständig mit einer standortgerechten, artreichen, aus Gräsern und Kräutern aufgebauten Saatgutmischung anzubauen. Der 50 Meter Deichschutzstreifen wird in der Minimalvariante als § 9(1) Nr. 20 BauGB Fläche festgesetzt; Nutzung als extensiv bewirtschaftetes Grünland.

M3: Für diese Grünlandflächen des räumlichen Geltungsbereiches ist ein angepasstes Pfliegerregime mittels mosaikförmiger Mahd vorzusehen. Die Mahd erfolgt in der Regel ab August bis Mitte September eines jeden Jahres, wobei Teilbereiche, die sich alternierend ändern, von der Mahd auszusparen sind. Dazu werden die Flächen in fünf Abschnitte aufgeteilt, von denen vier im Jahr gemäht werden und ein Abschnitt im Jahr ungemäht bleibt. Im nächsten Jahr wechselt der ungemähte Bereich auf einen angrenzenden Abschnitt. Durch das zeitweilige Stehenlassen von Altgras und Hochstauden in diesen Bereichen werden Lebensstätten für bestandsgefährdete Tierarten erhalten und geschaffen. Zum Schutz der Tierwelt ist die Mahd mit angepasster Maschinentchnik (z. B. Balkenmäherwerk) vorzusehen. Die Mahd mit rotierenden, landwirtschaftlichen Mähwerkzeugen (Kreiselmäher o. Ä.) ist aufgrund des fast vollständigen Verlustes von Reptilien, Falterarten, Heuschrecken etc. unzulässig. Die Beräumung des Mahdgutes erfolgt in den ersten drei Jahren nach jeder Mahd, danach in jedem zweiten Jahr.

Sollte in den ersten Jahren durch die vorherige Ackernutzung und die damit verbundene hohe Nährstofflast der Flächen ein erhöhter Aufwuchs auftreten, ist eine mehrmalige Mahd erforderlich. Auf den Flächen darf keine Düngung und kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln erfolgen.

Maßnahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtungen (vgl. Kapitel 3.5):

V 1: Eingriffsverbot auf Gehölzflächen außerhalb des Baufeldes

Auf den Gehölzflächen außerhalb des Baufeldes ist die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen untersagt.

V 2: Um die festgestellten Vogelarten, insbesondere die Feldlerche, nicht direkt durch baubedingte und bauvorbereitende Maßnahmen gem. § 44 Abs. 1 Nr.1 bzw. Nr. 2 BNatSchG zu beeinträchtigen bzw. in deren Brutzeit erheblich zu stören, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Demnach ist je nach Witterung ein Beginn der Bautätigkeit zur Brutzeit zwischen dem 01.03. und 31.07. eines jeden Jahres zu untersagen.

Ausnahme: Bei durchgängigem Baubetrieb bzw. einer Bauflächenvorbereitung vor dem 01.03. kann auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden, da es in diesem Fall nicht zu einer Besiedlung der Flächen kommt.

V 3: Bauzeitliche Beschränkung ausschließlich auf Tageslichtphasen und damit außerhalb der Dämmerungs- und Nachtstunden. Die nächtlichen Aktivitätsphasen (z. B. von Fledermäusen) sind von akustischen, stofflichen oder geruchlichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu verschonen.

CEF 1 Für die derzeit im Bereich der Baufelder gelagerten Feldlerchenreviere und andere betroffene Offenlandbrüter sollen im Vorfeld der Baumaßnahmen Ausgleichsflächen durch Umwandlung bzw. Entwicklung von Brachstreifen ohne Nutzung auf Intensiväckern und Grünlandflächen in der Umgebung von Weißwarte (westlich und südöstlich der Vorhabensfläche) eingerichtet werden. Hierzu sollen in der Gemarkung Weißwarte (Flur 1) Teilflächen der folgenden Flurstücke 161/1, 161/2 und 006/165 sowie in der Flur 5 Teilflächen der folgenden Flurstücke 20/21, 20/35, 20/37, 20/38, 20/39, 20/44, 20/45, 20/46, 20/49, 20/50, 20/53, 20/67, 20/68, 30/20, 30/109, 30/113, 30/117, 30/119, 30/123, 30/125, 220, 204 und 205 mit einer Gesamtgröße von ca. 17.536 m² in einer Gesamtflächenkulisse von ca. 50 ha verwendet werden.

Die zu entwickelnden Brachstreifen sollen nicht angesät werden, sondern sich über eine Ruderalflur aus der im Boden vorhandenen Diasporenbank sowie aus den aus der Umgebung eingetragenen Diasporen entwickeln. Die Grünlandbrachen sollen mosaikförmig im Zeitraum vom 01. September bis 01. März (außerhalb der Brutzeit) gemäht werden (vgl. Kompensationsmaßnahme M3), damit sich auf den Brachflächen keine Gehölze etablieren können und der Offenlandcharakter somit gewahrt bleibt. Für die Art Heidealerche sind Teil der Brachstreifen, vor allem auf den sandigen Flächen im Südosten auch regelmäßig (alle ein bis zwei Jahre) umzubringen. (Die Brachstreifen werden in den Anlagen 6 und 7 dargestellt.)

HINWEISE

Archäologie / Denkmalpflege

Gemäß § 14 (1) DenkmSchG LSA muss gewährleistet sein, dass ein Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärhaltung).

Eine archäologische Dokumentation kann Bau begleitend erfolgen. Der Umfang der archäologischen Dokumentation ist abhängig vom Umfang der notwendigen Erdarbeiten in ungestörte Bereiche. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde abzusprechen (§14 (2) DenkmSchG LSA). Die Bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Parkieren eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen." Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Kampfmittel

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAV) vom 20.04. 2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Im Bereich des geplanten Vorhabens besteht potenziell ein Risiko für das Vorhandensein von Kampfmitteln (z. B. Bindwäger, Munition).

Wichtige Verhaltensregeln bei Auffindung von Kampfmitteln:

- Arbeiten sofort einstellen!
- Fundstelle absichern und nicht verändern.
- Räumlichen Abstand halten (mindestens 100 Meter, sofern möglich).
- Unverzüglich die zuständigen Behörden oder die Polizei informieren.
- Anweisungen der Einsatzkräfte befolgen.

Kontakt im Notfall: Polizei 110

Kampfmittelbesitzungsdienst: 0345 224 1942

Dieser Hinweis ist verpflichtend zu beachten, um Gefährdungen zu vermeiden.



Umweltbericht mit integrierter Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Solarpark Weißewarte“ der Einheitsgemeinde
Stadt Tangerhütte

Auftraggeber:	aream Advisory GmbH Kaistr. 2 40221 Düsseldorf
Auftragnehmer:	IHU Geologie und Analytik GmbH Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 23 39576 Stendal
Bearbeiter:	Dipl.-Ing. J. Schickhoff M. Stiller M. Sc. K. Lenz Dipl.-Biol. P. Kühne
Ort, Datum:	Stendal, Dezember 2024