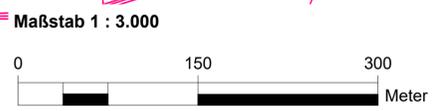
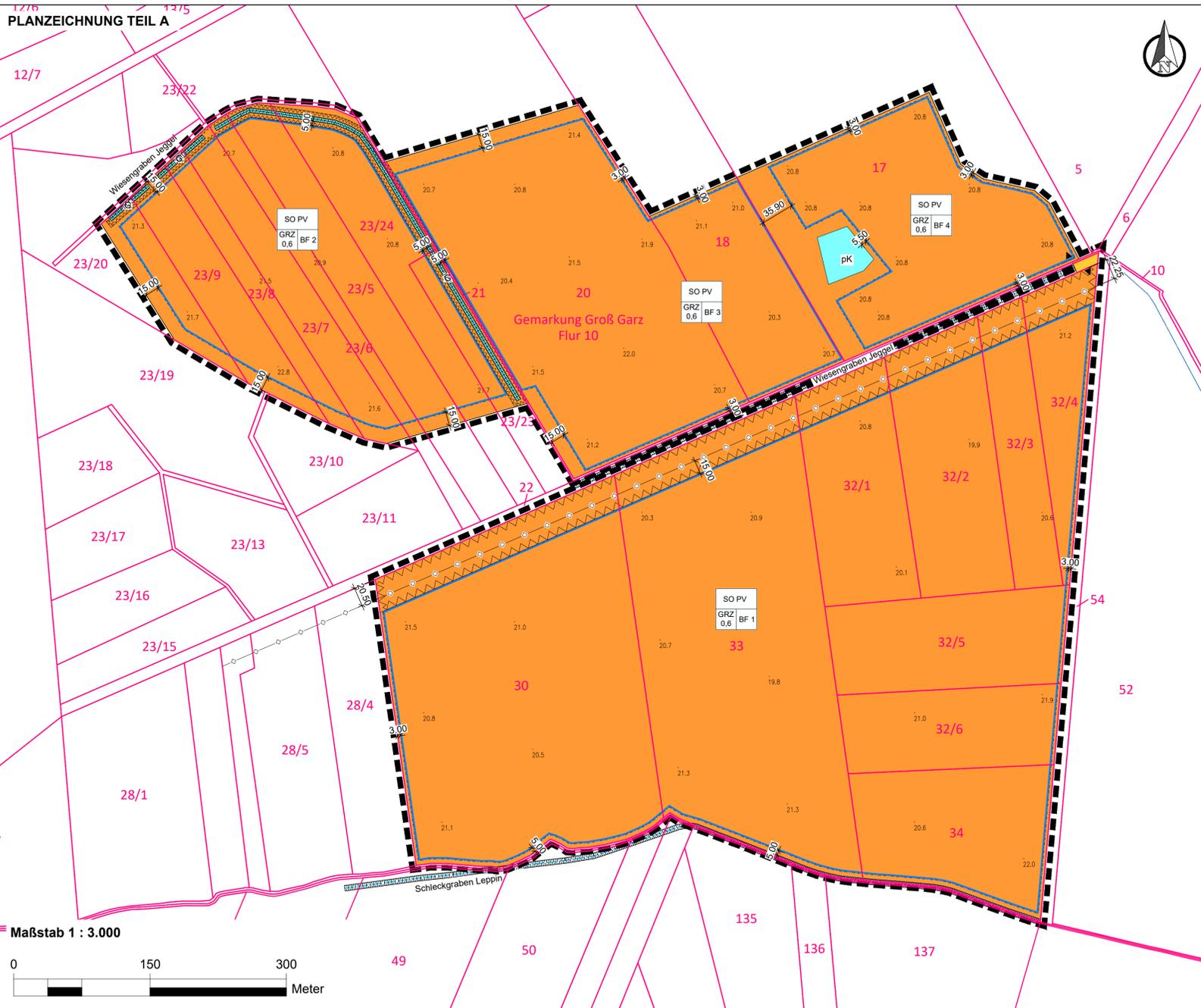


# SATZUNG DER GEMEINDE ZEHRENTAL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE JEGGEL-WEST"



**Planzeichenerklärung**

**I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802))**

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**SO PV** Sonstiges Sondergebiet § 11 Abs. 2 BauNO  
Zweckbestimmung: Photovoltaik

**2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GRZ 0,60 Grundflächenzahl

**3. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

**4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

**5. Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Wasserflächen  
Zweckbestimmung: pK - permanentes Kleingewässer

G - Graben

**6. Sonstige Planzeichen**

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB

--- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

**II. Darstellung ohne Normcharakter**

--- Graben (außerhalb des Geltungsbereichs)

--- Bemaßung in Meter

--- vorhandene Höhe in Meter über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 als unterer Höhenbezugspunkt

BF 1 Nummerierung der Baufelder

--- Kataster

--- Nutzungsschablone

**III. Nachrichtliche Übernahme**

--- Leitung unterirdisch hier: Gasleitung

**Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:3.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 63,1 ha auf die Flurstücke 17 (tlw.), 18 (tlw.), 20 (tlw.), 21 (tlw.), 22 (tlw.), 23/5 (tlw.), 23/6 (tlw.), 23/7 (tlw.), 23/8, 23/9, 23/20 (tlw.), 30, 33, 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6 und 34 der Flur 10 in der Gemarkung Groß Garz.

**Plangrundlage**

- Katasterdaten sowie Geodaten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (© GeoBasis-DE / LVermGeo 2023) vom März 2024
- Lagebezugssystem: ETRS 1989.UTM Zone 32N; Höhenbezugssystem: DHHN2016
- Belegungsplan dder RWE Onshore & PV Deutschland GmbH c/o RWE Renewables Europe & Australia GmbH vom Mai 2024

**Präambel**

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Jeggel-West" der Gemeinde Zehrental, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A), dem Text (TEIL B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen:

**Verfahrensvermerke**

1. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, mit Stand vom ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Rechtsansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
....., den .....

2. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 21.09.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Zehrental durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark, Ausgabe ... /..... vom .....

Mit Schreiben vom ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung vom ..... bis zum .....

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes wurde gebilligt und ebenfalls zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes mit Anhängen sowie die gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, hat in der Zeit vom ..... bis ..... im Baumarkt der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark, Büro 2.02, Große Brüderstraße 1, 39615 Seehausen (Altmark)) sowie im Internet auf der Homepage der Verbandsgemeinde Seehausen (Altmark) unter [www.seehausen-altmark.de/content/pages/verwaltung-wirtschaft/buegerservice/bauleitplanung/laufende-bauleitplanung](http://www.seehausen-altmark.de/content/pages/verwaltung-wirtschaft/buegerservice/bauleitplanung/laufende-bauleitplanung), nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am ..... im Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Seehausen/Altmark bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

.....  
Gemeinde Zehrental, den ..... Siegel Der Bürgermeister

3. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am ..... vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... gebilligt.

.....  
Gemeinde Zehrental, den ..... Siegel Der Bürgermeister

4. Die höhere Verwaltungsbehörde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan am ..... A.z.: ..... genehmigt.

.....  
Gemeinde Zehrental, den ..... Siegel Der Bürgermeister

5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird auf der Grundlage und entsprechend des Inhalts des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates vom ..... ausgefertigt.

.....  
Gemeinde Zehrental, den ..... Siegel Der Bürgermeister

6. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

.....  
Gemeinde Zehrental, den ..... Siegel Der Bürgermeister

**TEXT - TEIL B**

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**

1.1 Das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO PV) dient im Rahmen einer Zwischennutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB für einen befristeten Zeitraum von 30 Jahren nach Inkrafttreten der Satzung der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Zulässig sind hier in diesem Zeitraum Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung, Wechselrichterstationen sowie Zäune als Einfriedung des sonstigen Sondergebietes.

1.2 Als Folgenutzung wird für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO PV) gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

1.3 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ (SO PV) auf 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

1.4 Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 3,50 m begrenzt. Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technische Aufbauten. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB im Verneinen mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**2. Örtliche Bauvorschriften § 85 Abs. 3 BauO LSA**

2.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m innerhalb und außerhalb des Sondergebietes zulässig. Einfriedungen sind mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzurichten.

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
  - Kommunalverfassung für das Land Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassung - KVG LSA) i. d. F. vom 17. Juni (GVBl. LSA 2014, 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S. 209)
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
  - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Naturschutzgesetz - NatSchAG LSA) i. d. F. vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
  - Hauptsatzung der Gemeinde Zehrental in der aktuellen Fassung

