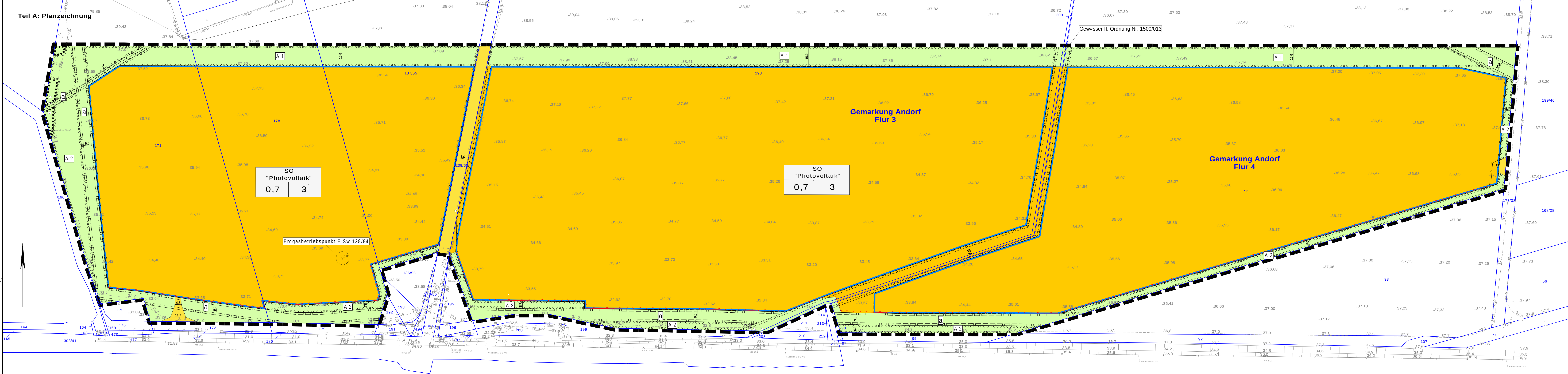




Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO
Zweckbestimmung "Photovoltaik"

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §11 BauNVO
Grundflächenzahl
§17, 19 BauNVO
Höhe der baulichen Anlage (OK)
§18 Abs. 1 BauNVO

Bauweise und Äußerbare Grundstücksfläche

Baugrenzen

Verkehrsfleichen

Verkehrsfleichen
privat

Grünflächen

Grünflächen
privat

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
a- zugunsten Ver- und Entsorger
Einzunennung
Einzunennung mit Sichtschutz
Maßnahme gem-E Maßnahmenplan EAB

Darstellungen der Plangrundlage

Flurstücksnummer
Flurgrenze

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §12, 11 und 14 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete gem-E §11 BauNVO

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gem-E §11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" festgesetzt.
- Im Sondergebiet "Photovoltaik" sind gem-E §11 Abs. 2 S. 1 BauNVO folgende Anlagen und Nutzungen allgemein zulässig:
 - Photovoltaikmodule in Festaufstellung einschließlich ihrer Befestigung auf und im Erdboden
 - technische Einrichtungen und Nebenanlagen zum Betrieb von Photovoltaikmodulen (z.B. Transformatoren, Wechselrichter, Schaltanlagen)
 - Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die der Speicherung von Energie dienen
 - die für die Erschließung der Photovoltaikanlagen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen,
 - Einrichtungen und Nebenanlagen für die Wartung, Instandsetzung, Pflege und Service sowie zur technischen Überwachung der Photovoltaikanlagen
 - Zuwegung und innere Erschließung
 - Einzunennung

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §12, 11 und 23 BauNVO)

- Die Grundflächenzahl darf gem-E §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO um bis zu 15 vom Hundert überschritten werden.
- Die Unterteile der Solarmodule dürfen eine Höhe von 80 cm über Geländebereiche nicht unterschreiten.
- Die Höhe der Einzunennung ist bis maximal 2,50 m über Geländebereiche zulässig.

3. Festsetzungen zu Freiflächen, Verkehrsfleichen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 21 und 22 BauGB)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Im gesamten Geltungsbereich ist die Befestigung von Fahrgassen und Streifenflächen nur in wasser-durchlässiger Ausführung zulässig (Schotterrasen o.ä.).
- Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese mindestens 15 cm über dem Boden offengehalten werden.
- Die Flächen unter und zwischen den Photovoltaikmodulareihen und die geh-/fahr/freien Flächen außerhalb der Baugrenzen sind als extensive Grünflächen zu entwickeln. Die Flächen sind entweder zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen oder zu beweidet.
- Maßnahmen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche A 1 sind gem-E Maßnahme A 3 der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung Sträucher in 10 Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. 6 Geh-/Schgruppen sind in einer Größe von ca. 25 ml und 4 Geh-/Schgruppen in einer Größe von ca. 50 ml anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Pflanzen einer Gruppe beträgt 1,5 m. Zwischen den Gruppen ist ein Pflanzabstand von ca. 100 m einzuhalten. Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste 1 der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen. Die jungen Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln.
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche A 2 sind auf einer Gesamtfläche von 6.494 m² Strauchhecken in einer Breite von mindestens 5 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind mindestens dreireihig versetzt anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den einzelnen Reihen sowie den Pflanzen einer Reihe beträgt 1,5 m. Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste 1 der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen.

II Hinweise

Erdgas

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Erdgasbetriebspunkt E Sw 128/84. Dieser Betriebspunkt darf nicht überbaut werden.

Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Bergwerkseigentumsfelds Struktur Altmark / äußer Salzstock Pöckersdorf, III-A-Alt-9990847, sowie im Gebiet der neuen Bewilligungen Aetze-LÖN: II-B-C-335/24 und Aetze-LÖN: II-B-C-336/24 (erteilt durch LAGB am 07.03.2024). Der Neptune Energy Deutschland GmbH als Bergwerkseigentümerin wird dort das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von gasförmigen Kohlenwasserstoffen und zur unterirdischen behälterlosen Speicherung gewährt. Die Genehmigung der Bergwerkseigentümerin ist einzuholen.

Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die sanierte Altlastenfläche des ehemaligen Erdgasbetriebspunktes E Sw 128/84 mit Reg.-Nr. 15081455002558 (Bohrplatz einer Gassonde inkl. deren Nebenanlagen). Sollten bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u.ä. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe, und/ oder Geruch festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt unverzüglich und unaufgefordert zu informieren.

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das archäologische Kulturdenkmal "Rockenthin AK 11506". Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und die Erhaltungspflicht gem-E §9 Abs. 3 DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Begleitend zur Baumaßnahme ist entsprechend §14 (9) DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt durchzuführen (Sekundärenthaltung).

Bodenkundliche Bauüberwachung

Vor Baubeginn ist ein Bodenschutzkonzept gem-E DIN 19639 zu erstellen. Um einen schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden während des Bauvorhabens zu gewährleisten, soll eine den bodenschutzfachlichen Anforderungen entsprechende bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 durchgeführt werden.

Grundwasserschutz

Verzinkte Rammprofile oder Erdschrauben dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt. Farbstarke oder Farbbeschichtungen an den Rammprofilen sind nicht zulässig. Gründungen bis in die gestützte Zone sind nicht erlaubt.

Arten- und Geh-/Zerschütz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gem-E §39 und §44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Geh-/Zerschützungen dürfen ohne gesonderte Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde nur in der Zeit vom 01.09. bis 29.02. beseitigt werden. Extensive Grünflächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Frühester Mahdzeitpunkt ist der 15.06. Ein Bodenbruch ist höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle drei Jahre, zwischen dem 01.09. und dem 29.02. einmal durchzuführen. In Verbindung mit Baufeldfreimachungen und Füllungen / Rodungen sind im Vorfeld der Arbeiten Geh-/Zerschützungen und im Falle des Auftretens von Nist- und Lebensstätten die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Auf Veranlassung entscheidet die ökologische Bauüberwachung über das Erfordernis bauzeitlicher Schutzzone (z.B. für die Zäunungsmaßnahmen) oder von Bauzeitenregelungen.

Externe Artenschutzmaßnahmen für die Felder

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEE-Maßnahme) für die mögliche Verdrängung von Revieren der Felder im Geltungsbereich sind nördlich außerhalb des Geltungsbereichs in ca. 50 m Entfernung in der Gemarkung Andorf, Flur 3, Flurstück 199 sowie Flur 4, Flurstück 96 drei Felderchenfenster mit einer Größe von je 40 m x 100 m als selbstbegründende Brache in der offenen Agrarlandschaft fachgerecht anzulegen und zu unterhalten (sh. Kartendarstellung Maßnahmenplan der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung). Die Leichterchenfenster sollen untereinander einen Abstand von mindestens 100 m einhalten. Von Geh-/Zerschützungen und Vertikalstrukturen sind mindestens 50 m einzuhalten. Die Leichterchenfenster sind von Überbauung und Befahrung frei zu halten und der Selbstbegründung zu überlassen. Auf eine Ansaat ist zu verzichten. Es ist eine jährliche stoppelhohe Mahd (> 10 cm) zwischen dem 15.06. und dem 15.07. durchzuführen. Bei Bedarf folgt eine zweite Mahd im September. Ein Bodenbruch ist höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle drei Jahre zwischen dem 01.09. und dem 29.02. durchzuführen. Die Leichterchenfenster sind einem Brutvogel-Monitoring wie folgt zu unterziehen: Innerhalb der ersten drei Entwicklungsjahre ist im 1., 3. und 5. Jahr eine Strukturkontrolle und eine Revierkartierung des Besatzes mittels drei bis vier Begehungen zwischen Anfang April und Ende Juni durchzuführen.

Verfahrensvermerke

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 "Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin" in der Fassung von Dezember 2025, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und nach Kenntnisnahme des gem-E §12 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgeschlossenen Durchführungsvertrags, wurde am vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gem-E §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde gebilligt.

Hansestadt Salzwedel, den

Siegel Bürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Hans solar GmbH, Blumenstraße 80, 01307 Dresden.

Unterschrift Verfasser

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) und einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wird hiermit ausgearbeitet. Es wird bestritten, dass der Bebauungsplan mit dem vom Stadtrat am beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan übereinstimmt.

Hansestadt Salzwedel, den

Siegel Bürgermeister

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 "Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin" mit Begründung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am gem-E §10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln in der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gem-E §215 BauGB hingewiesen worden.

Hansestadt Salzwedel, den

Siegel Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in Verbindung mit §215 BauGB eine Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der in §214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Flächenumsetzungsplans, sowie in §214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hansestadt Salzwedel, den

Siegel Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bauordnung Sachsen-Anhalt (LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Hansestadt Salzwedel, Amt für Stadtentwicklung, an der Märschkirche 5, 29410 Salzwedel, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte:

Gemeinde:
Gemarkung:
Flur:
Maßstab:
Vervielfältigungserlaubnis:

Vermessung:

Höhenbezugssystem:
Lagesystem:
Stand:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Hansestadt Salzwedel
Andorf
3, 4
1 : 1.000
E-GeoBasis-DE / LVermGeo ST
AZ : G 01-5008524-2014-5
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo ST.

Steinbrecher und Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
Dipl. Ing. Verm. S. Dornbitz
DHNH 2016
ETRS 89
01/2023



Hansestadt Salzwedel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Photovoltaik Bahnlinie Rockenthin"

Satzung

Dezember 2025

Steinbrecher u. Partner
Ingenieurgesellschaft mbH
www.ispnet.de

