

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Sondergebiet "Photovoltaik" (§ 12 BauGB, § 11 BauNVO)
  - Sondergebiet "Agri-Photovoltaik" (§ 12 BauGB, § 11 BauNVO)
  - Fläche für Wald (§ 12 BauGB, § 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl; hier 0,4 (§ 12 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (Höchstmaß) in Meter; OK 4,0 m über der Geländeoberfläche (§ 12 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze (12 Abs. 3a BauGB, § 23 BauNVO)
- 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugleich Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Darstellung ohne Normcharakter**
- Vermaßung in Meter
- III. Nachrichtliche Übernahmen**
- Denkmal
- IV. Darstellung der Plangrundlage**
- Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer

**Wesentliche Rechtsgrundlagen**

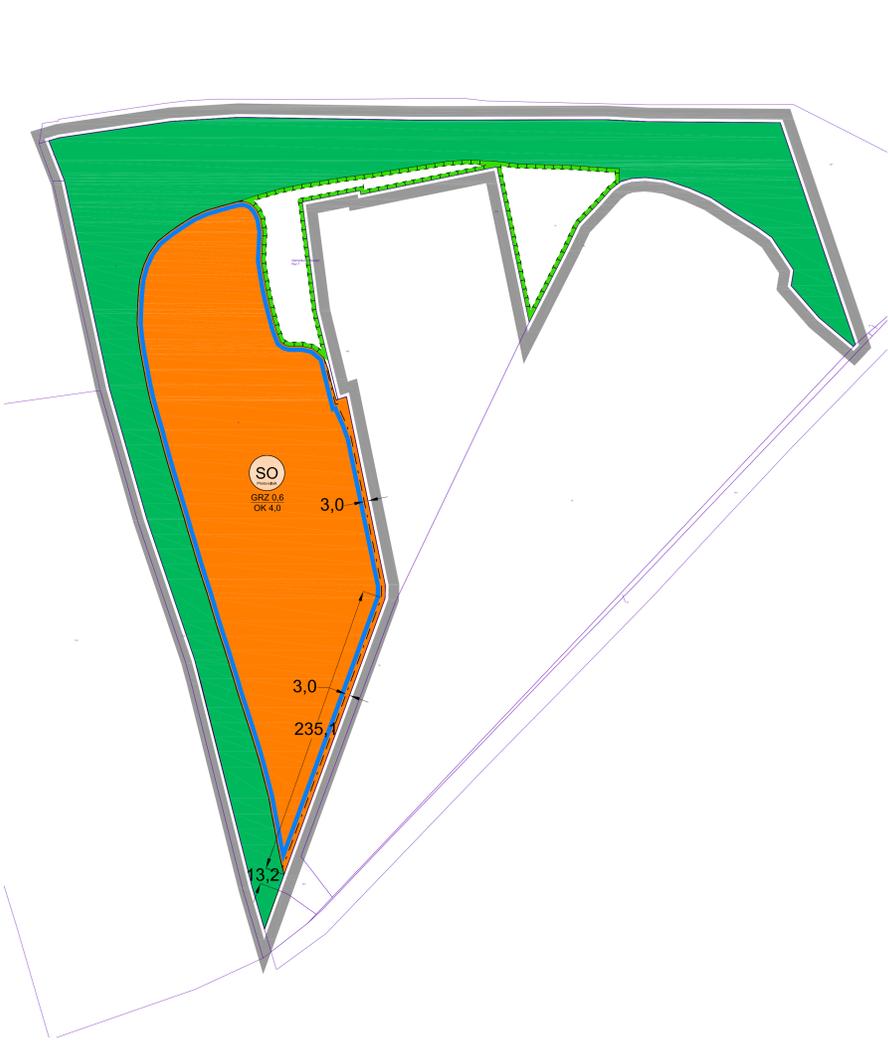
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

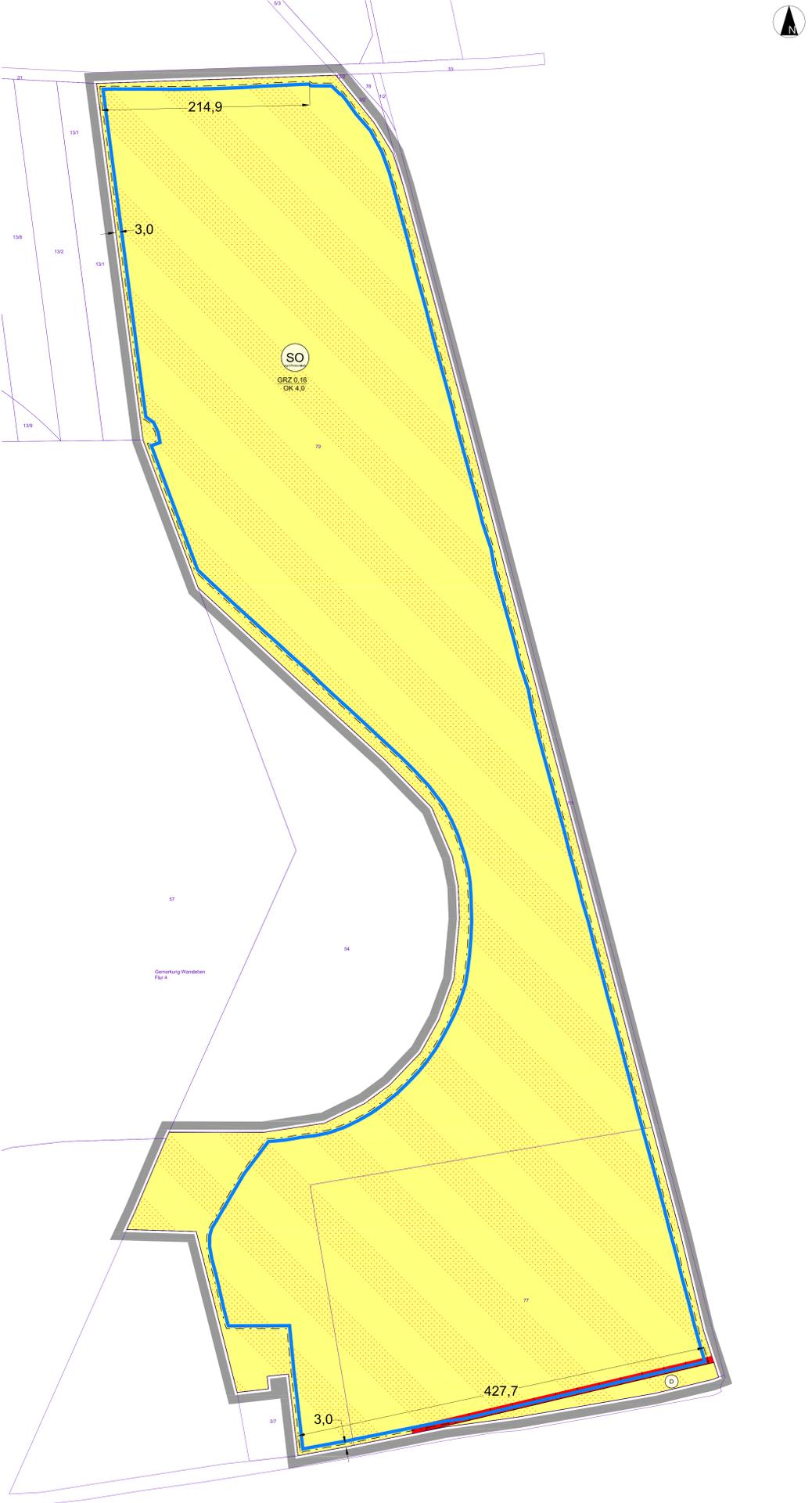
**Teil A: Planzeichnung (Teilgebiet "PV Etdorf")**



Maßstab: 1:2.000 (im Format DIN A0)  
 Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Stand 23.02.2015.



**Teil A: Planzeichnung (Teilgebiet "Agri-PV Etdorf")**



Maßstab: 1:2.000 (im Format DIN A0)  
 Plangrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Stand 23.02.2015.



**Teil B: Textliche Festsetzungen**

- I. Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 12 Abs. 3a BauGB**
- TF 1 Bedingtes Baurecht**  
 Im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzung sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.  
 Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB
- II. Art der baulichen Nutzung**
- TF 2 Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Agri-Photovoltaik“**  
 (1) Das Sondergebiet (SO) „Agri-Photovoltaik“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Agri-Photovoltaik-Modulen (Agri-PV-Module) zur Stromerzeugung bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.  
 (2) Innerhalb des Sondergebiets „Agri-Photovoltaik“ sind allgemein zulässig:  
 a. Agri-PV-Module einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;  
 b. landwirtschaftliche Nutzung einschließlich der dafür erforderlichen Anlagen;  
 c. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Agri-PV-Module;  
 d. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege der Agri-PV-Module;  
 e. oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;  
 f. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;  
 g. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Agrar-Energie-Parks;  
 h. Einfriedungen;  
 i. sonstige Nebenanlagen, die der Agri-Photovoltaik oder der landwirtschaftlichen Nutzung dienen.  
 Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB
- TF 3 Zulässige Nutzung im Sondergebiet SO „Photovoltaik“**  
 (1) Das Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Modulen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie der dazugehörigen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.  
 (2) Innerhalb des Sondergebiets „Photovoltaik“ sind allgemein zulässig:  
 a. Photovoltaikmodule einschließlich ihrer Befestigung auf und in dem Erdboden;  
 b. technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikmodule;  
 c. Einrichtungen und Anlagen für Wartung, Instandhaltung, Service und Pflege des Solarparks;  
 d. oberirdische und unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Entsorgungsanlagen und -leitungen;  
 e. die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen befahrbaren Wege;  
 f. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks;  
 g. Einfriedungen;  
 h. sonstige Nebenanlagen die der Photovoltaik dienen.  
 (3) Eine Weidennutzung ist ausnahmsweise zulässig, sofern sie die Nutzung des Solarparks nicht beeinträchtigt.  
 Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB
- III. Maß der baulichen Nutzung**
- TF 4 Zulässige Grundfläche**  
 Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist ausgeschlossen.  
 Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO
- TF 5 Zulässige Höhe baulicher Anlagen**  
 (1) Bezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist die natürliche Geländeoberfläche.  
 (2) Abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen dürfen Masten für Videoüberwachung eine Höhe von bis zu 5,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche aufweisen.  
 Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
- IV. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- TF 6 Erhaltung vorhandener Biotopstrukturen**  
 Die innerhalb des Sondergebiets „Agri-Photovoltaik“ gelegenen Bäume, Sträucher und sonstigen Gehölze sind zu erhalten.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- TF 7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- TF 8 Herstellung von Grünlandstrukturen**  
 (1) Im Teilgebiet „Agri-PV Etdorf“ sind unterhalb der errichteten Photovoltaik-Module mindestens 1,0 m breite Grünstreifen anzulegen und durch Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung zu begrünen.  
 (2) Im Sondergebiet „Photovoltaik“ sind die Flächen durch Ansaat einer artenreichen Wiesenmischung zu begrünen, sofern sie nicht für Anlagen nach TF 3 Abs. 2 in Anspruch genommen werden. Satz 1 gilt auch für die Flächen unterhalb von Photovoltaik-Modulen, sofern sie nicht durch die Befestigung der Modultische in Anspruch genommen werden.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
- TF 9 - Kleintiergängigkeit**  
 Die Einfriedungen der Anlagen sind so vorzunehmen, dass mit Ausnahme der Stellen, an denen die Einfriedung in dem Boden befestigt wird, über der natürlichen Geländeoberfläche ein Freiraum von mindestens 15 cm zur Unterkante der Anlage zur Einfriedung erhalten bleibt.  
 Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Hinweise ohne Normcharakter**
- Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht**  
 Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 (896)) wird hingewiesen.
- Hinweis 2: Städtebaulicher Vertrag**  
 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB
- Hinweis 3: Belange der Denkmalpflege und Archäologie**  
 Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern führen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 Abs. 3 DenkSchG LSA im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 Abs. 9 DenkSchG LSA geregelt.
- Hinweis 4: Einhaltung des Abstands zur vorhandenen Bepflanzung**  
 Gegenüber den bestehenden Hecken, Sträuchern und Bäumen entlang der Kreisstraße östlich des Teilgebiets „Agri-PV Etdorf“ ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

**Nachrichtliche Übernahmen**

**Belange des Denkmalschutzes**  
 Der südliche Bereich der Teilfläche „Agri-PV Etdorf“ des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im archäologischen Kulturdenkmal Siedlungen - Mittelalter; Gräber - Jungsteinzeit, Bronzezeit. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den beiden Teilflächen des Bebauungsplans, aufgrund der Nähe zu Kulturdenkmälern und der langen Ortsgeschichte, nach § 14 Abs. 2 DenkSchG LSA begründete Anhaltspunkte bestehen, dass weitere unbekannt Hinterlassenschaften vorhanden sind.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat am 17.05.2022 unter der Beschluss-Nr.: 254/2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etdorf“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Teutschenthal, den \_\_\_\_\_ Siegel, Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etdorf“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) - die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Teutschenthal, den \_\_\_\_\_ Siegel, Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und die Abwägung am \_\_\_\_\_ beschlossen, Beschluss-Nr. \_\_\_\_\_  
 Teutschenthal, den \_\_\_\_\_ Siegel, Bürgermeister
- Der Gemeinderat der Gemeinde Teutschenthal hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etdorf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, Beschluss-Nr. \_\_\_\_\_. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) (Stand: \_\_\_\_\_) wird Bestandteil der Satzung.  
 Teutschenthal, den \_\_\_\_\_ Siegel, Bürgermeister
- Die höhere Verwaltungsbehörde hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom \_\_\_\_\_ AZ \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit / ohne Nebenbestimmungen genehmigt.  
 Teutschenthal, den \_\_\_\_\_ Siegel, Bürgermeister
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_\_ identisch ist.  
 Teutschenthal, den \_\_\_\_\_ Siegel, Bürgermeister
- Die Satzung zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etdorf“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.  
 Teutschenthal, den \_\_\_\_\_ Siegel, Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Agrar-Energie-Park Etdorf“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.  
 Teutschenthal, den \_\_\_\_\_ Siegel, Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Orthorektal ist einwandfrei möglich.  
 \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_ ÖBVI/Siegel



Quelle: DTK 25 der LGB Sachsen-Anhalt | GeoBasis-DE / LVermGeo LSA

**Teil C: Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Agrar-Energie-Park Etdorf" Ortschaft Steuden der Gemeinde Teutschenthal**

Stand: 09.10.2023, Entwurf  
 Maßstab: 1 : 2.000  
 Plangrundlage: Vermessungsplan Stand 26.03.2023

Bearbeitung durch: **Plan und Recht GmbH**  
 - Bauleitplanung - Entwicklungsplanung - Regionalplanung -  
 Oderberger-Str. 40 - 10435 Berlin-Prenzlauer Berg - Tel.: 030 - 440 24 555