



1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 36/20 „Solarpark Südost-Lange Wertstücke“ werden die Flächen als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt.
 Innerhalb der Sondergebiete sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 • Solarmodule (Freiflächenstromanlagen) in aufgeständerter, statischer Ausführung
 • Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen.
 Interne Wege, befestigt mit einer wassergebundenen Schotterdecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 in Verbindung mit §§ 18 und 19 Abs. 3 BauNVO)
 Im vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) nach § 16 BauNVO und der Festlegung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen nach § 18 BauNVO bestimmt.
Grundflächenzahl
 Für den räumlichen Geltungsbereich wird die GRZ mit 0,65 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für Modululische inklusive Module sowie der Nebenanlagen darf maximal 3,0 m über Geländeoberkante betragen. Die Unterkante der Modululische muss mindestens 0,80 m Abstand zur Geländeoberkante einhalten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Die baulichen Anlagen dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Eine Ausnahme besteht für erforderliche Nebenanlagen und die Einfriedungen der Sondergebietsflächen. Diese dürfen bis maximal 3 m außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Davon ausgenommen ist der Zaun im Bereich der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

4. Erschließung
 4.1 Ver- und Entsorgung
Verkehrsanbindung
 Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den Dahrener Weg, der als öffentlicher Weg gewidmet ist. Der Weg verläuft auf dem FLS 192, Flur 19, Gemarkung Stendal. Damit ist die Erschließung zum Plangebiet gesichert.

Trinkwasserversorgung/ Abwasserentsorgung
 Im Rahmen des geplanten Vorhabens sind keine Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erforderlich. Das auf den Modulen anfallende Regenwasser wird über die natürliche Versickerung in den anstehenden Untergrund abgeleitet. Ein entsprechender Nachweis wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht.

Elektrizität
 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verläuft eine 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH. In Abstimmung mit der DB Energie GmbH ist ein Leitungserschließungsstufen von 10 m gemessen von der Leitung unter folgenden Bedingungen zulässig:
 - Gewährleistung der Zufahrts-/ Zugangsmöglichkeit zur 110-kV-Bahnstromleitung mit dem zugehörigen Mastenstandort, einschließlich Schlüsselbereitschaft für das Tor zum Solarpark.
 - Maximale Arbeitshöhe für Großgeräte/Einsatz von Reinigungsgeräten inklusive des Wasserstrahls maximal 4 m.
 - Einweisung des Solarparkbetreibers in die Gefahren der Hochspannung vor Baubeginn durch die DB Energie GmbH
 - Verzicht auf Schadenersatz bei auftretenden Schäden an der Solaranlage, die durch den Betrieb der 110-kV-Bahnstromleitung entstehen können.
 Die Einspeisung des produzierten Stroms ist derzeit in das Umspannwerk östlich des räumlichen Geltungsbereiches geplant.

4.2 Brandschutz
 Die Anordnung der Feuerwehraufstellfläche erfolgt im nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches. Diese ist zu kennzeichnen und ständig freizuhalten.
 Löschwasser wird mit einem Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 96 m³ zu Verfügung gestellt. Die Ausbildung der erforderlichen Zuwegung sowie eine Feuerwehraufstellfläche werden im nördlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereiches errichtet.
 Es erfolgt die Ausrüstung der Photovoltaikanlagen mit einer Trenneinrichtung (Ac und Dc) Zugang und Trenneinrichtung sind dauerhaft und gut sichtbar zu kennzeichnen.
 Ein Feuerwehraufstellfläche nach DIN 14095 ist zu erstellen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - Örtliche Bauvorschriften
 2.1 Zufahrten und Wege
 Alle neu anzulegenden Wege und Zufahrten sind mit einem wassergebundenen Aufbau herzustellen.

2.2 Einfriedung
 Einfriedungen dürfen bis maximal 3,0 m außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Davon ausgenommen ist der Zaun im Bereich der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Die Steuerkabel der Bahn sind damit frei zugänglich.
 Zulässig sind Maschendraht-, Stabgittermatten- oder Wildknotenzaun mit Holz- oder Stahlposten ohne Sockel mit mindestens ca. 15 - 20 cm Bodentiefe. Die Höhe des Zaunes beträgt 2,50 m inklusive Überstegschutz.
 Die Durchlässigkeit der Umzäunung für Klein- und Mittelsäuger muss sichergestellt sein.

3. Naturschutzfachliche Festsetzungen
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
 V1 Alle Arbeiten sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und DIN-Vorschriften durchzuführen. Zum Schutz des Landschaftsbildes sind ausschließlich reflexions- bzw. blendarme Solarmodule zulässig, die zum Zeitpunkt der Errichtung der PVA den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
 V2 Baustellenabfälle, sind umweltgerecht zu entsorgen.
 V3 Bodenversiegelungen sind weitgehend zu vermeiden. Die für Zuwegungen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen sind daher auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bereits durch Verlichtung und Versiegelung vorbelastete Flächen sind für die Errichtung von Lager- und Stellplätzen zu bevorzugen. Vorhandene Erschließungswege sind zu nutzen. Entstandene Bodenverdichtungen, sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu brechen.
 V4 Zusätzliche Erschließungswege, sind in ungünstiger Bauweise herzustellen.
 V5 Der Oberbodenabtrag ist auf ein Minimum zu reduzieren. Der Aushub von anfallendem Oberboden z.B. bei Kabelgräben ist vor Ort getrennt zu lagern und fachgerecht wieder einzubauen.
 V6 Mit wassergefährdenden Stoffen ist sachgemäß umzugehen. Es dürfen keine Stoffe verwendet werden, die Schadstoffbelastungen in das Grundwasser eintragen.
 V7 Die Solarmodule sind ausschließlich mit Wasser, ohne den Zusatz von Reinigungsmitteln zu reinigen.
 V8 Die Flächen zwischen und unter den Modulen, sind als extensives Grünland (mittels Mahd, Beweidung oder einer Kombination beider Nutzungsformen) zu pflegen. Durch Mahd in extensiver Form hat diese maximal zweischürig und frühestens ab dem 01. Juli jeden Jahres zu erfolgen. Das Mahdgut ist spätestens eine Woche nach dem Schnitt abzutransportieren. Auf die Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Alternativ zur Mahd kann auch eine extensive Beweidung mit Schafen durchgeführt werden. Ausnahmen zum beschriebenen Pflege regime sind zur Bekämpfung von Problematiken möglich.
 V9 Der Abstand der Module vom Boden muss zur Gewährleistung einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke mindestens 0,80 m betragen.
 V10 Durch einen angemessenen Bodenabstand des Zaunes (15 - 20 cm) oder ausreichende Maschengrößen im bodennahen Bereich und der Verwendung von möglichst ungefährlichen Materialien (z. B. Vermeidung von Stacheldraht) ist ein Durchlass für Mittelsäuger zu gewährleisten.
 V11 Zum besseren Einfügen des Zaunes in die Landschaft, sind visuell unauffällige Zäune (z.B. grüner Farbe) zu verwenden.
 V12 Bauzeitliche Reptiliensperreanordnungen sind zu errichten, um ein Eindringen der Zaumdecke in das Baufeld zu verhindern. Dies gilt nur sofern Bauarbeiten während der Aktivitätsphase der Zaumdecke (Ende März bis Anfang Oktober) erfolgen. Es ist ein Zaun mit glatter Folie (kein Polyesterweb) zu verwenden. Der Zaun ist dabei wahrweise 10 cm in das Erdreich einzugraben oder von der Seite, von der das Einwandern verhindert werden soll, unten umzuschlagen und mit Sand/Erddreich niedrig anzudecken.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 Im nordöstlichen Teil sowie östlich des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich mehrere Feldgehölze. Diese sind nach § 30 BNatSchG und 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützt. Die Flächen werden dementsprechend für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen
 A01 Anlage einer Sichtschutzpflanzung
 Die mit dem Vorhaben verbundene Beeinträchtigung der Landschaft soll durch Anlagen einer Sichtschutzpflanzung auf einer Fläche von 480 m² kompensiert werden. Die Breite der Pflanzung beträgt mindestens 3 m. In der Reihe beträgt der Abstand zwischen den Gehölzen 1,50 m. Für die Pflanzung sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden. Ein Herkunftsnachweis ist vorzulegen. Nach der Pflanzung sind die Gehölze über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungs- und 4 Jahre Entwicklungs- und 4 Jahre Anschluss daran dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist natürlich aufwachsen zu lassen. Ein regelmäßiger Rückschnitt in Form einer Zierhecke soll daher nicht erfolgen. Die dauerhafte Pflege der Fläche wird dem jeweiligen Bauherrn übertragen. Abgänger Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

Präambel
 Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB), § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 233 Baugesetzbuch in Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wassergesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) und der §§ 6 und 44 Abs. 3 Nr. 1 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.1993 (GVBl. LSA Nr. 43/1993) in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36/20 „Solarpark Südost - Lange Wertstücke“, bestehend aus Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan, textlichen Festsetzungen und Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß BauGB § 10 als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
 Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 07.12.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36/20 „Solarpark Südost - Lange Wertstücke“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am ortsüblich bekannt gemacht.

Hansestadt Stendal, den Seigel Bastian Sieler
 Oberbürgermeister

Planunterlage
 Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hansestadt Stendal, den Seigel Bastian Sieler
 Oberbürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36/20 „Solarpark Südost - Lange Wertstücke“ wurde ausgearbeitet von:
 Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH.

Hohenberg-Krusemark, den Planverfasser

Öffentliche Auslegung
 Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36/20 „Solarpark Südost - Lange Wertstücke“ nebst Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Stendal ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36/20 „Solarpark Südost - Lange Wertstücke“ nebst Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes sowie der umweltrelevanten Unterlagen und Stellungnahmen hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB öffentlich ausliegen.

Hansestadt Stendal, den Seigel Bastian Sieler
 Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden
 Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stendal, den Seigel Bastian Sieler
 Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Absatz 2 in seiner Sitzung am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36/20 „Solarpark Südost - Lange Wertstücke“ nebst Begründung und Umweltbericht gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hansestadt Stendal, den Seigel Bastian Sieler
 Oberbürgermeister

Ausfertigung
 Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36/20 „Solarpark Südost - Lange Wertstücke“ nebst Begründung und Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung einschließlich der textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wird hiermit am ausfertigt.

Hansestadt Stendal, den Seigel Bastian Sieler
 Oberbürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36/20 „Solarpark Südost - Lange Wertstücke“ nebst Begründung und Umweltbericht sowie die Stelle, bei der die genannten Unterlagen auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Stendal ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von der Bebauungsplan ist am rechtswirksam in Kraft getreten.

Hansestadt Stendal, den Seigel Bastian Sieler
 Oberbürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36/20 „Solarpark Südost - Lange Wertstücke“
 1. ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
 2. eine, unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB, beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. sind Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB
 schriftlich gegenüber der Hansestadt Stendal unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts gemäß § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Hansestadt Stendal, den Seigel Bastian Sieler
 Oberbürgermeister

Planungsgesellschaft mbH
 Ingenieure und Biologen
 Umwelt- u. Landschaftsplanung / Bauleitplanung / Regionalplanung

Hansestadt 38 Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 1 E-Mail: stad.land@online.de
 39566 Hohenberg - Krusemark Telefon: 03 93 94 / 91 20 - 1 Internet: www.stad-und-land.com