

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34/19 „Solarpark Borsteler Weg“ der Hansestadt Stendal nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

Anlage 1 - DS VII/816

Teil II - Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO) Ablagerungen, Befahrungen etc. in dem Areal sind nicht zulässig.

Es erfolgt die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gemäß § 11 (2) BauNVO.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind nur zulässig:

- Solarmodule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen und
- Wirtschaftswege.

Textliche Festsetzung 2: Maß der baulichen Nutzung

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

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen (H_{ba} max.) wird mit 4,0 m festgesetzt.

Ausnahme: Videoüberwachungsanlagen.

Die Bezugshöhe beträgt 35 m nach DHHN2016. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Sachsenstraße in Bereich der Zuwegung.

Textliche Festsetzung 3: Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planeintrag durch die Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze hat einen Abstand zur Plangebietsgrenze von mindestens 3 m.

Textliche Festsetzung 4: Maßnahmen zum Bodenschutz

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

Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie sind in geschotterter Bauweise auszuführen.

Textliche Festsetzung 5: Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34/19 „Solarpark Borsteler Weg“ nachstehende Festsetzungen getroffen.

V1 Mindestabstand der Modulunterkante

Der Mindestabstand der Modulunterkante muss mindestens 0,80 m ab Oberkante Gelände betragen.

Als Bezugspunkt für die Geländeoberkante gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils lieferliegenden Seite eines Moduls gelegene natürliche Geländeoberfläche.

V2 Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinbewesen

Die Einfriedung des Sondergebietes bzw. der Liegenschaft ist so zu gestalten, dass sie für Kleinbewesen keine Barrierewirkung entfaltet.

Der Einsatz von Stacheldraht bis 0,70 m über Gelände ist nicht zulässig. Die Einfriedung ist in einer Höhe von mindestens 15 cm von Boden anzuordnen. Instandsetzung und Umbau des alten Zaunes.

Zaunanlagen mit Sockelmauer sind nicht zulässig.

V3 Versiegelung der Verkehrsflächen

Die Wirtschaftswege innerhalb des Sondergebietes dürfen nicht voll versiegelt werden. Eine Ausführung in geschotterter Bauweise ist zulässig.

V4 Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenschichten breitflächig zu versickern. Entwässerungsanlagen sind nicht zulässig.

V5 Bauelfdreimachung / Bautätigkeit außerhalb der Brutperiode sowie zur Dämmungs- und Nachtzeit

Zur Vermeidung der Tötung, der Schädigung und Störung von geschützten Arten dürfen in der Zeit der Brut und Aufzucht von Anfang März bis Ende September jedes Jahres keine Lebensstätten zerstört oder geschützte Arten gestört und vertrieben werden.

Baufeldfreimachung oder Bautätigkeiten in diesem Zeitraum sind nur zulässig, wenn die Belegung von Brutstätten bodenbrütender Vogelarten im Geltungsbereich durch den Einsatz einer ökologischen Baubegleitung ausgeschlossen werden kann und wenn ausreichende Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechsen getroffen wurden.

Bauzeitliche Beschränkung bezieht sich ausschließlich auf Tageslichtphasen und damit außerhalb der Dämmungs- und Nachtstunden. Die nächtlichen Aktivitätsphasen sind von akustischen, stofflichen oder geruchlichen Beeinträchtigungen durch das Baugeschehen zu verschonen.

V6 Gebäudesicherung

Das alte Trafogebäude am südlichen Rand der Vorhabensfläche ist zu erhalten.

Teil I - Planzeichnung



Planzeichenverordnung 1990

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

Sondergebiet Photovoltaik, § 11 BauNVO

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

4 m Höhe der baulichen Anlagen maximal über Bezugspunkt gem. textliche Festsetzung 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (§§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsrflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Einfahrtsbereich

private Straßenverkehrsflächen

Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßzahlen in Meter

Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Bezeichnung Maßnahmen nach Grönoerdnerischer Festsetzung vorgezogene Maßnahme Ausgleichsmaßnahmen

Nutzungsschablone 1 Art der baulichen Nutzung 2 Grundflächenzahl 3 Höhe

vorhandene Bebauung

Bezugspunkt Höhe

Gemarkung Uetz in einer Größe von 1.363 m² erfolgen. Auf einer Flächenbreite von bis zu 36 m sowie einer Tiefe von insgesamt bis zu 70 m sollen 308 Sträucher und 25 Laubbäume standortgerechter heimischer Arten gepflanzt werden.

Die Pflanzung erfolgt in bis zu 31 Reihen entsprechend dem in Abbildung 6 dargestellten Pflanzschema.

A8 Neuanlage eines Waldsaumes

Entlang vorhandener Wald- bzw. Forstflächen östlich der Ortslage Stegelitz soll die Neuanlage eines gestuften Waldsaumes erfolgen. Hierzu soll ein Teil einer Ruderalflur mit einer Breite von 200 m entsprechend bepflanzt werden.

Die Fläche wird bei Bedarf, in unregelmäßigen Abständen gepflegt. Die Maßnahme dient der Zurückdrängung der nicht einheimischen invasiven Arten und der Förderung einheimischer Arten der trockenen ruderalen Standorte.

Zum Schutz der Tierwelt ist eine Mahdhöhe von mindestens 10 cm einzuhalten.

Die Mahd der Grünfläche wird im Zeitraum vom 01. September bis 31. März durchgeführt.

Die ruderalen Randbereiche werden mosaikartig manuell gemäht. Die Flächen werden jeweils in Abschnitte eingeteilt und dementsprechend jährlich wechselseig gemäht.

Die Freihaltung dieser unversiegelten Flächen erfolgt abschnittsweise und nicht flächendeckend. 50 % der Randflächen sind pro Jahr nicht zu mähen.

A2 Schaffung von Lebensräumen für Fledermäuse

Anbringung von fünf Fledermauskästen im alten Trafogebäude am südlichen Rand der Vorhabensfläche

A3 Schaffung von Lebensräumen für Vögel

Kunstnester für Nischen- und Höhlenbrüter, Anbringung am alten Trafogebäude am südlichen Rand der Vorhabensfläche

- 2x Halbhöhle

- 2x Mehlschwalbe, einschließlich Schutz / Überdeckung der Nisthilfe

- 2x Rauchschwalbe

- 1x Starenkasten

- 1x Koloniekasten Haussperling

A4 Pflanzung einer Strauch-Baumhecke

Es ist eine mindestens 2.400 m² große Gebüschepflanzung (Sträucher mit einzelnen Bäumen) in der nördlichen Spitze der Vorhabensfläche vorzunehmen.

Folgende Arten sind zu verwenden: Baumart, gepflanzt als Heister - Feldahorn

Straucharten, gepflanzt als verpflanzter Strauch - Hundsrose, Weißdorn.

Für die Neupflanzungen sind die Mindestanforderungen hinsichtlich des Pflanzgutes/der Pflanzqualität zu beachten:

- Heister ab 150/175 cm und
- Sträucher ab 60/100 cm, mittlere Baumschulqualität (gemessen in 1 m Höhe vom Erdboden).

Der Feldahorn wird in Nord-Südausrichtung in zwei Reihen in der Mitte des Pflanzdreiecks gepflanzt. Hundsrose wird außen als einreihige Randbepflanzung außen vorgesehen.

Innendie Fläche des Dreiecks wird Weißdorn gepflanzt. Das Pflanzschema ist als Anlage beigefügt.

Die Maßnahme beinhaltet nach einer 1-jährigen Herstellungspflege eine 4-jährige Entwicklungspflege. Hierzu gehören beispielsweise nötig werdende Gehölzschnitte, Bewässerungen, oder Mah- und Freischneidearbeiten sowie der Ersatz eingegangener Pflanzen.

A5 Schaffung von Lebensräumen für Zauneidechsen

In dem Randbereich sind geeignete, nicht von Baumaßnahmen betroffene Bereiche als Ersatzhabitate und Habitatstrukturen (Totholz-, Sand- und Steinhäufen) für die Zauneidechse anzulegen. Es sind insgesamt 10 Eidechsenbiotope auf der Grünfläche außerhalb des Baufeldes anzulegen. Die Mindestgröße eines Ersatzhabitats beträgt 4 m².

A6 Neuanlage eines Waldsaumes

Entlang vorhandener Wald- bzw. Forstflächen südlich der Ortslage Uetz soll die Neuanlage eines gestuften Waldsaumes erfolgen. Hierzu soll ein Teil einer Ackerfläche mit einer Breite von bis zu 50 m aus der Nutzung genommen und entsprechend bepflanzt werden.

Geplant ist die Pflanzung einzelner standortheimischer Bäume I. und II. Ordnung sowie eines Strauchmantels (Tabelle 5; Pflanzliste). Als Abgrenzung zur angrenzenden Nutzung soll ein Pufferstreifen in Form eines Krautsaumes entwickelt werden.

Die Pflanzmaßnahme soll auf dem Flurstück 197/1 der Flur 2 in der Gemarkung Uetz in einer Größe von 2.780 m² erfolgen.

Auf einer Flächenbreite von bis zu 50 m sowie einer Tiefe von insgesamt bis zu 90 m sollen 628 Sträucher und 51 Laubbäume standortgerechter heimischer Arten gepflanzt werden. Die Pflanzung erfolgt in bis zu 41 Reihen entsprechend dem in Abbildung 6 dargestellten Pflanzschema.

A7 Neuanlage eines Waldsaumes

Entlang vorhandener Wald- bzw. Forstflächen südlich der Ortslage Uetz soll die Neuanlage eines gestuften Waldsaumes erfolgen. Hierzu soll ein Teil einer Ackerfläche mit einer Breite von bis zu 36 m entsprechend bepflanzt werden.

Geplant ist die Pflanzung einzelner standortheimischer Bäume I. und II. Ordnung sowie eines Strauchmantels (Tabelle 5; Pflanzliste). Als Abgrenzung zur angrenzenden Nutzung soll ein Pufferstreifen in Form eines Krautsaumes entwickelt werden.

Die Pflanzmaßnahme soll auf dem Flurstück 197/1 der Flur 2 in der

Einrichtungsmöglichkeit

Die der Planung zu Grunde liegenden Gutachten und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können eingesehen werden bei der Hansestadt Stendal, Markt 1, 39576 Hansestadt Stendal

Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung in der jeweils gültigen Fassung sind:

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)
- 2. Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)
- 4. Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA)

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100) und der Hauptsatzung der Hansestadt Stendal in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 01.04.2019 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34/19 „Solarpark Borsteler Weg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden
Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 Abs.1 i.V.m. 4. Abs.1 ist vom ... bis einschließlich ... durchgeführt worden. Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

PlanerFasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34/19 „Solarpark Borsteler Weg“ wurde ausgearbeitet von: iIP GmbH Westeregeln

Börde-Hakel, den ... Stempel ... Jene PlanerFasser

Öffentliche Auslegung
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34/19 „Solarpark Borsteler Weg“ nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung hat vom ... bis einschließlich ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich sowie im Internet ausgestellt.

Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34/19 „Solarpark Borsteler Weg“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34/19 "Solarpark Borsteler Weg", bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, in der Fassung vom ... wird hiermit am ... ausgefertigt.

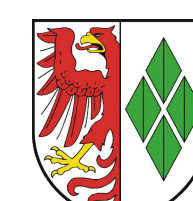
Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 34/19 „Solarpark Borsteler Weg“ sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nebst der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am ... 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am ... rechtswirksam in Kraft getreten.

Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, § 214 Abs. 2 und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend / geltend gemacht worden.

Hansestadt Stendal, den ... Siegel ... Bastian Sieler Oberbürgermeister



Bauleitplanung der Hansestadt Stendal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34/19 „Solarpark Borsteler Weg“ der Hansestadt Stendal nach § 2 BauGB i. V. m. § 12 BauGB

SATZUNG

Stand Oktober 2022

