

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40/21 "Solarpark Stendal - Heerener Straße - Bullenberg"

## Teil A: Planzeichnung



## Teil B: Textteil

### Festsetzungen

gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

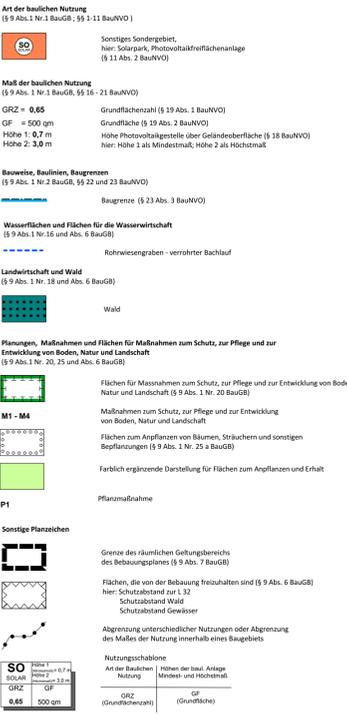
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)  
1.1 **Sonstiges Sondergebiet SO** - Zweckbestimmung: Solarpark, Photovoltaikfreiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO) siehe Plan, Zulässig sind:
  - die Errichtung von freistehenden, aufgeständerten, nicht nachgeführten Photovoltaikanlagen (Modultische).
  - die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen, die der Aufnahme von technischen Anlagen dienen (z.B. Träfs, Wechselrichter, Überabestation, Batteriecontainer, jeweils inklusive Verkabelungen), die für den Betrieb von Photovoltaikanlagen erforderlich sind.
  - Zaunanlagen mit Übersteigschutz und Toren
  - Kameramasten zur Überwachung der Anlage
  - unversiegelt gestaltete Zufahrten, Fahrwege und Wartungsflächen (Naturstein-Schotter, Rasenschotter)**Bindung an den Durchführungsvertrag** (§ 12 Abs. 3a BauGB)  
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)  
Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:
  - Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO) siehe Nutzungsschablone Die minimale und maximale Höhe der baulichen Anlagen (hier: Modultische der Photovoltaikfreiflächenanlage) innerhalb des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:
    - Modultische der Photovoltaikfreiflächenanlage
    - Höhe 1: Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Mindestmaß: 0,7 m
    - Höhe 2: Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Höchstmaß: 3,0 m
    - Nebenanlagen, wie Wechselrichter, Trafoanlage und Batteriecontainer: max. 3,0 m
    - Zaunanlage: max. 2,5 m
    - Kameramasten: max. 8,0 m
  - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO) siehe Nutzungsschablone Die Grundflächenzahl wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sonstigen Sondergebiet auf 0,65 (Modultische) festgesetzt. Unter der GRZ wird die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche verstanden. Zusätzlich wird eine Grundfläche von maximal 500 m² für die Errichtung der Rammposten, Zaunposten und des Wechselrichters sowie weiterer Nebenanlagen im SO-Solar festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.
- Flächen für Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Sondergebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu gehören die zu verlegenden Versorgungsleitungen, Wechselrichter, Trafo- und Überabestation, die Zaunanlage sowie Zuwegungen und Erschließungsflächen.
- Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
siehe Plan, hier: Flottgraben Rohrwiese (verrohrt)
- Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)  
siehe Plan
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**M1: Entwicklung von Magerrasen**  
Die Flächen unter und zwischen den Modulen im Sondergebiet sowie die mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind als Magergrünland zu entwickeln. Zur Ansaat ist zertifiziertes Regie-Saatgut mit der regionalen Herkunft „Ostdeutsches Tiefland“ (Ursprungsgebiet 4, Produktionsraum 2 „Nordostdeutsches Tiefland“) z.B. Frischwiese/Fettwiese mit mindestens 30 % Blütenanteil zu verwenden. Vor der Ansaat sind die Ackerflächen über mindestens eine Vegetationsperiode abzumägen.  
Das Grünland unter und zwischen den Modulen sowie im Bereich M 1 ist extensiv zu bewirtschaften. Es ist eine Mähnutzung, alternativ aber auch eine extensive Beweidung zulässig. Im Falle einer Mähnutzung ist eine 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr vorgesehen. Dabei darf der erste Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, der zweite Mahdtermin nicht vor dem 15. August liegen. In den ersten 4 Jahren, bis zur ausreichenden Abmagerung der Fläche, ist auch eine mehrmalige Mahd der Fläche zulässig. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.  
Jegliche Düngung oder sonstige Melioration der Fläche ist untersagt.

## Hinweise

- Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN18320 zu beachten.
- Boden- / Gewässerschutz**  
Keine Lagerung von bodengefährdenden Materialien auf unversiegelten Flächen, Einhaltung der techn. Vorgaben während der Bau- und Betreiberphase. Sicherung ordnungsgemäßer Maschinenzustände während der Bau- und Betreiberphase.
- Baum- / Wurzelschutz**  
Der Baubetrieb hat vor und während der Bauzeit dafür zu sorgen, dass keine baubedingt berührten Bäume geschädigt werden können. Die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS-LP4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teili-Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen sind hier zu beachten.
- Bauzeitenregelung Brutvögel**  
Grundsätzlich sollte innerhalb der Brutphase zwischen 01.03. und 31.07. eines jeden Jahres nicht gebaut werden.

## Planzeichenerläuterung

nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990



Bei einer Baufeldfreimachung außerhalb der Brutphase (Brutphasehäufiger Vogelarten 01.03. bis 31.07.) können auch Beeinträchtigungen wie z.B. Störungen vermeiden werden. Die eigentliche Bauphase am Solarpark kann dann innerhalb des genannten Zeitraums stattfinden. Eine Unterbrechung der Bauzeit darf höchstens 10 Tage betragen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde können ggf. auch Vergrämnungsmaßnahmen wie das Stellen von Flatterbändern oder regelmäßiges Pflügen durchgeführt werden. Ggf. sind einzelne Baubauschritte zu bilden.

**Bauzeitenregelung Reptilien**  
Die Habitatflächen sind während einer Bauphase zwischen 01.04. und 15.10. durch einen Reptilienschutzzaun (glatt, 50 cm hoch, 10 cm in das Erdreich eingelassen) vom Baufeld abzutrennen.

**Bodenschutzrechtliche Anforderungen**

- Werden bei Erdarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung und Bewertung anzugeben.
- Der Flächenverbrauch und der Bodenaushub im Planungsraum sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Bei den Erdarbeiten anfallender Mutterboden (Oberboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und als Oberboden wieder einzubauen. Die Regelungen der DIN 19731 zum schonenden Umgang mit Böden sind zu beachten.
- Die Böden im Planungsraum und damit deren natürliche Bodenfunktionen (§ 3 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) sind vor schädlichen Bodenveränderungen durch physikalische und stoffliche Einwirkungen bei der Bauausführung zu schützen. Die Regelungen der DIN 19731 zum schonenden Umgang mit Böden sind zu beachten. Es sind geeignete Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen im Planungsraum, insbesondere durch den Eintrag/die Freisetzung von schädlichen Stoffen und die damit einhergehenden Störungen der natürlichen Bodenfunktionen zu treffen und die Böden vor Erosion, Verdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen (z.B. Gefügeschäden, Vermässungen) vorsorglich zu schützen. Bodenersonne durch von den PV-Anlagen ablaufendes Niederschlagswasser ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen vorzubeugen. Mit baubedingt anfallendem Bodenaushub ist schonend umzugehen. Nicht vermeidbarer Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und sinnvoll zu verwerten. Vor Einbau ortsfremden Bodenmaterials ist der Unteren Bodenschutzbehörde gegenüber dessen Herkunft und Unbedenklichkeit nachzuweisen. Zum Einbau vorgesehene, ortsfremde Bodenmaterial ist rechtzeitig vor dem Einbau durch ein zertifiziertes Labor fachgerecht und nach den einschlägigen Regelungen beproben und auf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2, Nr. 4 der BBodSchV untersuchen zu lassen. Der Untere Bodenschutzbehörde sind die entsprechenden Herkunftsnachweise, Probenahmeprotokolle und Prüfberichte zeitnah und unaufgefordert zu übergeben.
- Die Größe von Versiegelungsflächen im Planungsraum ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Versiegelungsflächen, für die aus technologischen Gründen kein Erfordernis zur Vollversiegelung gegeben ist (z.B. Verkehrsflächen), sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

**Denkmalpflege**  
Im Bereich des Vorhabens befindet sich gemäß § 2 DenkSchG LSA ein archaisches Kulturdenkmal.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archaischen Evidenz (Magnetometerprospektion mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation) vorgeschaltet werden.

**Hochwassergefahren**  
Das Plangebiet liegt teilweise in einem Bereich mit „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis HQ200/HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen.“

## Gesetzliche Grundlagen

- Bund:**  
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. März 2023 (BGBl.2023 I Nr. 88).  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.  
Bauuntersuchungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 (Nr. 51), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2018 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).  
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten. (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).  
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der neuen Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).  
Planungssicherstellungsgesetz (PlansiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).
- Land:**  
Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt 1986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. April 2015 (GVBl. LSA 2015, S. 170). Zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203).  
Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17. Juni 2014 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288). Zuletzt geändert durch Artikel2 des Gesetzes vom 21. April 2023 (GVBl. LSA S.209).  
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569). Zuletzt geändert durch Artikel1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S.346).  
Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492). Zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374).  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST), vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991, S. 368, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801).  
Baunordung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441). Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).  
Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 6. Juli 1993 (GVBl. LSA S. 334). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. März 2023 (GVBl. LSA S. 178).  
Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG LSA) vom 2. April 2020 (GVBl. LSA S. 214). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Dezember 2019 (GVBl. LSA S. 946).

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 21.02.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40/21 "Solarpark Stendal - Heerener Straße - Bullenberg" inklusive Begründung und Umweltbericht (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.  
Hansestadt Stendal, den .....

**Satzungsbeschluss**  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40/21 "Solarpark Stendal - Heerener Straße - Bullenberg" inklusive Begründung und Umweltbericht wurde in der öffentlichen Sitzung am ..... vom Stadtrat der Hansestadt Stendal als Satzung beschlossen.  
Die Begründung wurde gebilligt (§ 10 Abs. 1 BauGB)  
Hansestadt Stendal, den .....

Der Oberbürgermeister

**Beteiligungsverfahren**  
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 25.01.2023 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40/21 "Solarpark Stendal - Heerener Straße - Bullenberg" inklusive Begründung und Umweltbericht angenommen und für das frühzeitige Beteiligungsverfahren bestimmt.  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 02.02.2023 bis 06.03.2023 durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 25.01.2023.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 06.03.2023 aufgefordert. (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Hansestadt Stendal, den .....

Der Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am ..... den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40/21 "Solarpark Stendal - Heerener Straße - Bullenberg" inklusive Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat mit der Begründung in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden öffentlich ausliegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... von der Auslegung unterrichtet und zur Äußerung bis zum ..... aufgefordert. (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner öffentlichen Sitzung am ..... die abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).



Maßstab	Projektbezeichnung	Planformat
1 : 2000	SDL-BP-PVHE-22-022	775 x 700 mm
Verfahrensstand	Datum	Bearbeitung
Entwurf - Auslegung	27.09.2023	Dipl.- Geogr. T. Eisenhut

## Hansestadt Stendal

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40/21 „Solarpark Stendal Heerener Straße - Bullenberg“