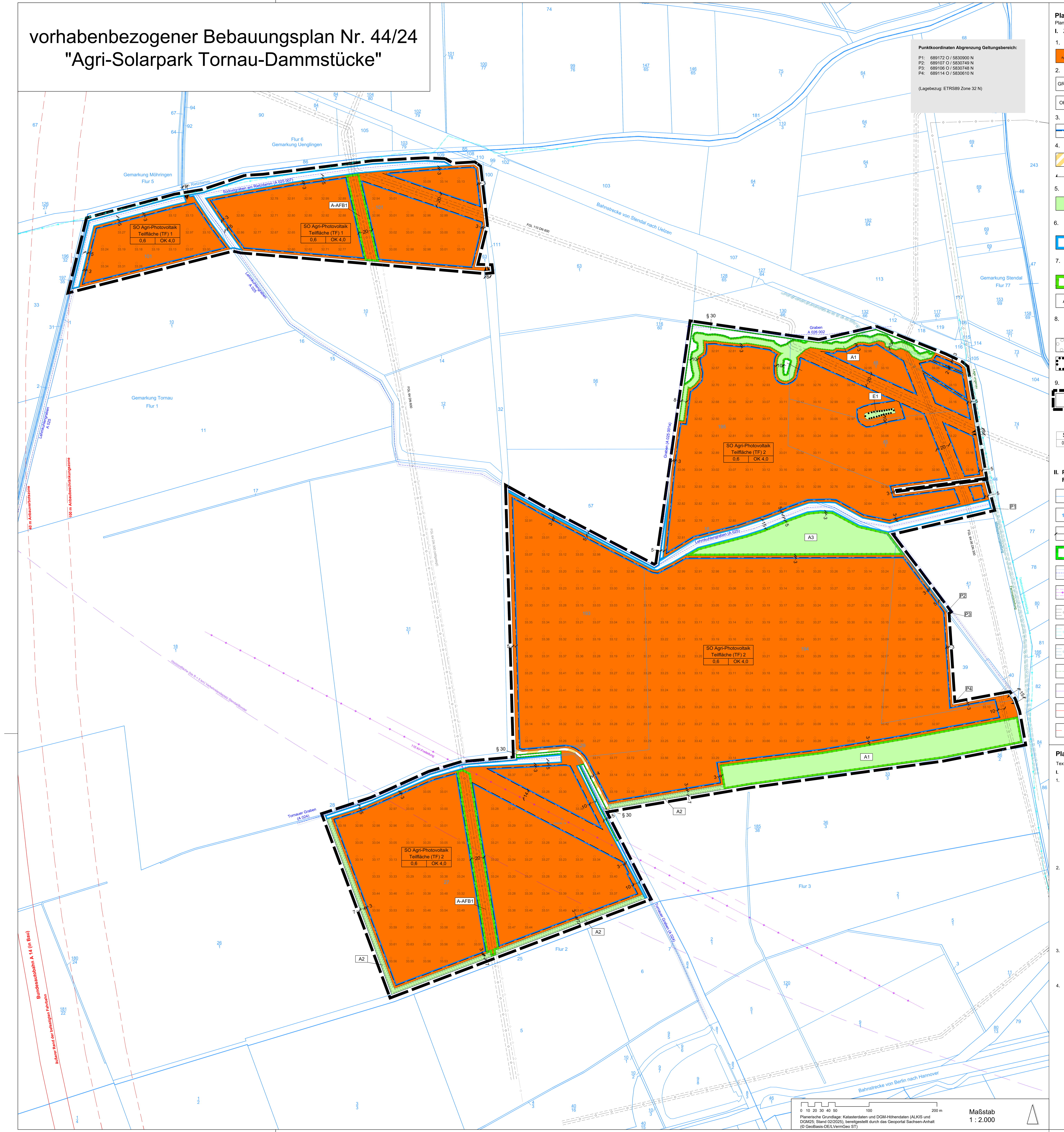
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44/24 "Agri-Solarpark Tornau-Dammstücke"



Planteil A (Planzeichnung)

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO Agri-PV — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" (§11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK 4,0 — maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Feldweg/Wirtschaftsweg

Einfahrtbereich

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Gewässerrandstreifen)

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 22 BauNVO)

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

A1 — Bezeichnung der Maßnahmen

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

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

Füllschema der Nutzungsschablone

SO Agri-PV	Art der baulichen Nutzung / Bezeichnung der Teilfläche	
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbauaren Fläche zur Grundstücksfläche	
OK 4,0	maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK)	

II. Planzeichen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV, sonstige Planzeichen ohne Festsetzungscharakter und nachrichtliche Übernahmen

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

194 — Flurstücksnummer

33.16 — Geländehöhe in Meter über NHN im DHHN2016

Bemaßung in Meter

geschütztes Biotop (§ 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG)

Entwässerungsgraben (Mittellinie) mit Böschungsoberkante

Trassenachse (110-kV-Freileitung) mit Schutzstreifen (Avacon Netz GmbH)

Ferngasleitungen unterirdisch mit Schutzstreifen (ONTRAS Gastransport GmbH)

Telekommunikationslinien unterirdisch mit Schutzstreifen (Deutsche Telekom)

Mittelspannungsleitung unterirdisch mit Schutzstreifen (Avacon Netz GmbH)

Fernmeldeleitung unterirdisch (Avacon Netz GmbH)

Horizontfläche (bis R = 5 km) Verkehrslandeplatz Stendal/Borstel

Grenze der befestigten Fahrbahn der BAB14 (in Bau)

Linie für die Darstellung und Bemaßung der Anbauverbots-/ Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG

Planteil B (Textliche Festsetzung)

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung einer Kombination aus den Nutzungen erneuerbarer Energien und Landwirtschaft als Agri-Photovoltaikanlage (SO Agri-Photovoltaik) festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebiets sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung als Hauptnutzung Agri-PV-Anlagen, bestehend aus fest installierten Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Wartungsgebäuden als Sekundärnutzung zulässig. Der Verlust an landwirtschaftlich nutzbarer Fläche durch die Sekundärnutzung darf höchstens 10 Prozent betragen.

1.2 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Die maximale Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Agri-Photovoltaik) auf 0,6 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets. Eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist innerhalb des SO Photovoltaik nicht zulässig.

2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 Meter, die Höhe der Unterkante der Module ist auf mindestens 2,10 Meter festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt im DHHN 2016 gemäß Planeinschrieb. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Aufbauten gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, z.B. Antennen, Lüfter und Kameramasten ist bis zu einer Gesamthöhe von 8 Metern zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO)

3.1 Zäune, Wartungsflächen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Neu anzulegende Zufahrten sowie erforderliche Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen sind, soweit sie nicht aus Gründen der technischen oder brandschutzrechtlichen Anforderungen befestigt bzw. versiegelt hergestellt werden müssen, zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen. Die Herstellung befestigter Wege oder Wartungsflächen innerhalb der mit Solarmodulen überstellten Flächen ist nicht zulässig. Die für die Wartung und Unterhaltung der Photovoltaikanlage erforderliche Befahrung der Modulflächen erfolgt auf den unbefestigten landwirtschaftlich genutzten Flächen.

4.2 E1 Erhalt von Gehölzen: Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit E1 festgesetzten Flächen sind zu erhalten und bei Verlust innerhalb der festgesetzten Flächen im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden.

4.3 A1 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer artenreichen Blühwiese: Innerhalb der dafür festgesetzten Maßnahmeflächen A1 ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 4 Ostdeutsches Tiefland in der Ausführung als Grundmischung für artenreiche Blühwiesen zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern. Eine Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

4.4 A2 Anlage einer Laubstrauchhecke zur Eingrünung des Plangebietes: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Länge von mindestens 800 Metern und einer Breite von jeweils mindestens 7 Metern eine dreireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen aus dem Herkunftsgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sollen in einem Pflanzabstand untereinander von etwa 1,50 Meter und in einem Reihenabstand von etwa 1,00 Meter gepflanzt werden. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. Bäume sind nicht zu verwenden. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). In dieser Zeit sind die Pflanzungen gegen Windbruch und Wildverbiss zu schützen (vorzugsweise per Zaun). Während der Entwicklungszeit sind ausfallende Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

4.5 A3 Anlage einer artenreichen Blühwiese mit ergänzenden Gehölzstrukturen: Innerhalb der dafür festgesetzten Maßnahmeflächen A3 ist entsprechend den Vorgaben der Maßnahme A1 eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten. Über etwa 10% der Fläche sind standortgerechte heimische Laubbäume und -sträucher aus dem Herkunftsgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland zu pflanzen. Die Sträucher sollen vorzugsweise als mehrere Gruppen in einem Pflanzabstand untereinander von etwa 1,50 Meter gepflanzt werden. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden. In die Strauchpflanzungen integriert oder vereinzelt innerhalb der Wiesenfläche sind die Bäume zu pflanzen. Als Pflanzqualität für die Bäume sind Heister mit einer Höhe von mind. 125 cm oder Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm mit geradem Leittrieb zu pflanzen. Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege). In dieser Zeit sind die Pflanzungen gegen Windbruch und Wildverbiss zu schützen (vorzugsweise per Zaun). Während der Entwicklungszeit sind ausfallende Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

4.6 A-AFB1 Ökologische Aufwertung des Habitatpotenzials für Offenlandarten: Innerhalb der dafür festgesetzten Maßnahmenfläche A-AFB1 ist durch Ansaat und Pflege ein strukturreicher Blühstreifen zur ökologischen Aufwertung des Habitatpotenzials für Offenlandarten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Als Ansaat ist eine standortgerechte, gebietsheimische und artenreiche Saatgutmischung mit einem hohen Anteil an blühenden Kräutern zu verwenden (Ursprungsgebiet 4 Ostdeutsches Tiefland). Die Aussaat hat bis spätestens 31.03. in 50% der regulären Aussaatstärke zu erfolgen.

Eine Bewirtschaftung oder Befahrung der Fläche im Brutzeitraum zwischen dem 01.04. und dem 31.07. ist unzulässig. Ebenso ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie die Nutzung des Aufwuchses ausgeschlossen.

Das Pflegekonzept für den Blühstreifen sieht eine jährliche Mahd nach der Brutzeit im Herbst, frühestens ab Ende September, vor. Die Mahd ist mit einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm über dem Boden durchzuführen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Mahd alternierend nur auf 50 % der Fläche erfolgt. Auf der jeweils nicht gemähten Teilfläche ist durch Grubbern eine Schwarzbrache herzustellen, um unterschiedliche Habitatstrukturen zu fördern.

Allgemeine Anforderungen an die Durchführung der Pflege:

- der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und eine Stickstoffdüngung ist unzulässig
- Einhaltung einer Mindestmahdhöhe von 10 cm
- alternierende Pflege der Teilflächen zur Sicherstellung eines kontinuierlichen Habitatangebots

Die Umsetzung der Maßnahme ist spätestens im ersten geeigneten Aussaatzeitraum nach Herstellung der Fläche abzuschließen und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Behörde ist an der Abnahme zu beteiligen.

Monitoring: Zur Kontrolle der Wirksamkeit und Funktionalität der Maßnahme A-AFB1 ist ein Monitoring durchzuführen. Hierzu ist im 1., 3. und 5. Jahr nach vollständiger Umsetzung der Maßnahme eine Revierkartierung nach Südbeck et al. (2025) durchzuführen.

Im Rahmen der Revierkartierung sind der Brutstatus bzw. revieranzeigendes Verhalten der Feldlerche sowie gegebenenfalls weiterer planungsrelevanter Offenlandarten zu erfassen und räumlich exakt zu verorten. Die festgestellten Reviere sind in einer Kartendarstellung zu dokumentieren. Eine alleinige Erfassung der Präsenz bzw. Absenz der Arten ist nicht ausreichend.

Je Monitoringjahr sind vier Begehungen im Zeitraum von April bis Juni durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind jeweils nach Abschluss der Kartierung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB) vorzulegen.

5. Wasserflächen und Flächen für Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB i.V.m. § 38 WHG)

5.1 Die Gewässerrandstreifen der innerhalb bzw. unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich verlaufenden Gewässer II. Ordnung sind gemäß § 38 WHG i. V. m. § 50 WG LSA in einer Breite von 5,0 m beidseitig ab der Böschungsoberkante von baulichen Anlagen und Nebenanlagen freizuhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen, insbesondere Modulen, Einfriedungen, Masten, Wartungsflächen und sonstigen Anlagen, ist innerhalb der Gewässerrandstreifen unzulässig.

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

6. Einfriedungen

6.1 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist eine Einfriedung der Photovoltaikanlage zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 Meter über Geländeniveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 Zentimeter zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des SO Agri-Photovoltaik ist nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(1) Denkmalschutz: Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung (Art und Weise der Errichtung) 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 archäologischen Evidenz (Magnetometerdokumentation im Bereich der Modultische mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation sowie ein 1. Dokumentationsabschnitt mit Oberbodenabnahme in einem repräsentativen Raster im Bereich von Zuwegungen, Trafostationen, etc.) vorgeschaltet werden.

Die Kosten der durch das LDA LSA durchzuführenden Dokumentation zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz fallen gem. DenkmSchG LSA und in ständiger Rechtsprechung des OVG LSA nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. OVG LSA 2 L 154/10 Rdnr. 64); also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten.

Im Anschluss ist zu prüfen, in welcher Art und Weise der Errichtung aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann - möglicherweise unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung) oder aber in Teilbereichen die Ständerleichtbauweise zugunsten einer noninvasiven Bauweise verändert wird. So ist eine dem Kulturdenkmal angemessene Art und Weise der Errichtung gewährleistet.

Bei Bodeneingriffen für interne Verkabelungen, Zuleitungen, Zaunsetzungen etc. wird gem. § 14 (9) DenkmSchG LSA eine baubegleitende archäologische Dokumentation erforderlich.

(2) Gewässerunterhaltung: Die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung obliegt dem zuständigen Unterhaltungsverband. Bei der weiteren Planung und Ausführung der Photovoltaikanlage, insbesondere der Einfriedungen und Zuwegungen im Bereich der Gewässer, ist die ungehinderte Zugänglichkeit der Gewässer für Unterhaltungsarbeiten sicherzustellen. Die konkrete Ausgestaltung ist frühzeitig mit dem zuständigen Unterhaltungsverband abzustimmen.

(3) Wasserrechtliche Genehmigungen: Die Errichtung baulicher Anlagen in, an, über und unter Gewässern, insbesondere die Herstellung von Gewässerquerungen, Parallelverlegungen von Leitungen sowie Überfahrten über Gewässer, bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Genehmigung nach den einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften. Erforderliche Genehmigungen sind rechtzeitig vor Durchführung der jeweiligen Maßnahme bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.

(4) Naturschutz und Landschaftspflege:

Zu A1: Das Pflegekonzept sieht eine jährliche, 1-2-malige Mahd vor. Dabei sind folgende naturschutzfachliche Anforderungen zu berücksichtigen:

- vollständiger Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten
- der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd zwingend einzuhalten

Zur Pflege der Grünflächen eignet sich eine Mahd in den Monaten Oktober bis Februar, die aus Gründen des Artenschutzes gestaffelt erfolgen sollte. Es ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG erfüllt werden. Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstansaat spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Behörde ist an der Abnahme zu beteiligen.

Zu A2 und A3: Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahrs- oder Herbstpflanzung bzw. Ansaat spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Behörde ist an der Abnahme zu beteiligen. Es ist ein Nachweis zur Herkunft des Saatguts zu erbringen.

Ausführungsplanung: Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist eine Ausführungsplanung für die Kompensationsmaßnahmen zu erstellen. Diese ist vor Umsetzung der Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(5) Vermeidungsmaßnahmen:

V1 - Vermeidung zusätzlicher Versiegelung: Die Aufständerung der Modultische ist mit Metallpfosten auszuführen (ohne Betonfundamente).

V2 - Schutz des Bodens: Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Abschluss der Bautätigkeit ist der Boden zwischen, unter und randlich der Solarmodule zu lockern.

Bei Hinweisen auf schädliche Bodenverunreinigungen i.S. des § 2 Abs. 3 BBodSchG z.B. Altlasten, organoleptische Auffälligkeiten, Abfälle u.Ä. besteht für den Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG die Pflicht, Maßnahmen zur Abwehr der davon drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen. Nach § 15 Abs. 1 und 3 BBodSchG i.V.m. § 31 sind bekannt gewordene oder verursachte schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten unverzüglich der für die Überwachung zuständigen Behörde (Umweltamt) mitzuteilen.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

V3 - Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern: Mit wassergefährdenden Stoffen ist sachgemäß entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) umzugehen. Baumaschinen sind auf versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Bei der Herstellung, dem Betrieb, der Wartung und Instandsetzung sowie Reinigung der Anlagen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser gelangen. Die Solarmodule sind ausschließlich mit Wasser, ohne den Zusatz von Reinigungsmitteln, zu reinigen.

V4 - Umgang mit Schadstoffen: Während des Betriebes der Photovoltaikanlage ist mit Schadstoffen (insb. wassergefährdenden Stoffen) entsprechend der in V2 und V3 genannten Hinweise zum Bodenschutz sorgsam umzugehen. Zur Pflege der Module ist ebenfalls auf den Einsatz von Chemikalien zu verzichten.

V5 - Schutz und Erhalt geschützter Biotope und Landschaftsbestandteile: Die gesetzlich geschützten Biotope und Landschaftsbestandteile (Baumreihen, Hecken) sowie sonstige, zu erhaltende Vegetationsbestände (Einzelbäume) und Kompensationsflächen, innerhalb des Geltungsbereichs, sind zu sichern. Um baubedingte Beeinträchtigungen zu verhindern, sind entsprechende Gehölzschutzmaßnahmen während der Bauphase des Vorhabens vorzusehen, wenn Arbeiten im unmittelbaren Umfeld der Gehölze stattfinden. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ sind zu beachten. Die Gehölzstrukturen sind mit geeigneten Mitteln vor Anfahrschäden zu schützen (ortsfeste Schutzzäune, Bretterverschalung o.ä.).

V6 - Gewährleistung Kleintierdurchgängigkeit: Bei Einfriedung der PVA ist zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Bei einer eventuellen Beweidung der Fläche muss der jeweils geltende Standard zum Herdenschutz bezüglich des Wolfes eingehalten werden. Dabei ist der unterste Draht bei max. 20 cm zu spannen (derzeitiger Stand). Alternativ sind im Abstand von 50 m kurze bodenebene Rohre in den (bis zum Boden reichenden) Zaun einzubauen. Der Durchlass für Kleinsäuger ermöglicht den Austausch innerhalb und außerhalb der Umzäunung lebender Kleintierpopulationen.

(5) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:

Bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Die Überprüfung der Einhaltung dieser Vorschriften erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BNatSchG durch die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Die Vorschriften können bei Umsetzung der folgenden Maßnahmen eingehalten werden:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans sind die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht und den hierzu vorliegenden Fachgutachten zu beachten. Insbesondere ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Die konkreten Anforderungen an Bauzeiten, Bauabschnittsbildung, Ersatzhabitate für die Feldlerche sowie Schutzmaßnahmen für Amphibien und störungsempfindliche Brutvögel sind entsprechend der Maßnahme V-AFB1 umzusetzen.

(6) Wasserwirtschaft: Im vorliegenden Drainagekataster sind für den Geltungsbereich keine Drainagen erfasst. Deren Vorhandensein kann jedoch nicht zwingend ausgeschlossen werden. Dies sollte bei den weiteren Planungen mitberücksichtigt werden, um bei der Errichtung der PV-Module Schäden an vorhandenen Leitungen und daraus resultierende Folgeschäden auszuschließen.

(7) Landwirtschaftliche Hauptnutzung: Bei der Planung und Ausführung des Vorhabens sind die Kriterien und Anforderungen an die landwirtschaftliche Hauptnutzung gemäß DIN SPEC 91434:2021-05 einzuhalten und nachzuweisen.

(8) Bestandsleitungen: Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen verschiedene Ferngasleitungen der ONTRAS Gastransport GmbH. Eine Überbauung der Leitungen und der Schutzstreifen mit einer Breite von 10 Metern beiderseits der Leitungsachsen ist nicht gestattet.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine 110-kV-Hochspannungsleitung der Avacon Netz GmbH. Eine Überbauung der Leitung und des Schutzstreifens mit einer Breite von 14 Metern beiderseits der Leitungsachse ist nicht gestattet.

Innerhalb des Geltungsbereichs verläuft eine unterirdische Mittelspannungsleitung der Avacon Netz GmbH. Eine Überbauung der Leitung und des Schutzbereichs von 1 Meter beiderseits der Leitungsachse ist nicht gestattet. Pfosten- und Fundamentgründungen innerhalb des Schutzbereichs sind nicht zulässig. Die jederzeitige Zugänglichkeit und Befahrbarkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten ist zu gewährleisten.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze der TF 1 sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze der TF 2 verläuft außerhalb des Geltungsbereichs eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom GmbH. Die Leitung quert den Geltungsbereich lediglich punktuell. In diesem Bereich liegt die Leitung außerhalb des festgesetzten Sondergebiets. Eine Überbauung der Leitung sowie des Schutzstreifens mit einer Breite von 50 Zentimeter beiderseits der Leitungsachse ist nicht gestattet.

Sollte eine (teilweise) Einzäunung von Leitungsschutzstreifen erforderlich bzw. geplant werden, sind dazu vorab Abstimmungen mit den Leitungsbetreibern zu führen.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 233 BauGB in Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2025 (GVBl. LSA S. 834) und der Hauptsatzung der Hansestadt Stendal in der derzeit gültigen Fassung, hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 17.06.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44/24 "Agri-Solarpark Tornau-Dammstücke" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal - Jahrgang 35, Nummer 19 am 13.09.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Hansestadt Stendal , ... Siegel ....
Sieler, Oberbürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom August 2025 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Zeit vom 15.09.2025 bis 17.10.2025 durchgeführt.

Hansestadt Stendal , ... Siegel ....
Sieler, Oberbürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44/24 "Agri-Solarpark Tornau-Dammstücke" wurde ausgearbeitet von: Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten, Heinrich-Heine-Str. 13, 15537 Erkner

Erkner , ... Siegel ....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 06.07.2026 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44/24 "Agri-Solarpark Tornau-Dammstücke" nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2026 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal - Jahrgang 36, Nummer 15 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Entwurf der Begründung hat vom 21.07.2026 bis einschließlich 28.08.2026 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 4 BauGB öffentlich sowie im Internet ausgelegen.

Hansestadt Stendal , ... Siegel ....
Sieler, Oberbürgermeister

Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum von 07.07.2026 bis 14.08.2026 aufgefordert .

Hansestadt Stendal , ... Siegel ....
Sieler, Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB u. § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am .... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/24 "Agri-Solarpark Tornau-Dammstücke" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Hansestadt Stendal , ... Siegel ....
Sieler, Oberbürgermeister

Ausfertigung

Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/24 "Agri-Solarpark Tornau-Dammstücke", bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen nebst Begründung, in der Fassung vom .... wird hiermit am .... ausgefertigt.

Hansestadt Stendal , ... Siegel ....
Sieler, Oberbürgermeister

Genehmigung

Die höhere Verwaltungsbehörde hat die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/24 "Agri-Solarpark Tornau-Dammstücke", bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, nach § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs . 3 Satz 2 BauGB mit Schreiben vom .... genehmigt.

Hansestadt Stendal , ... Siegel ....
Sieler, Oberbürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44/24 "Agri-Solarpark Tornau-Dammstücke" 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 im Amtsblatt für den Landkreis Stendal - Jahrgang ...., Nummer ..... 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 Entschädigungs- ansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am ....rechtswirksam in Kraft getreten.

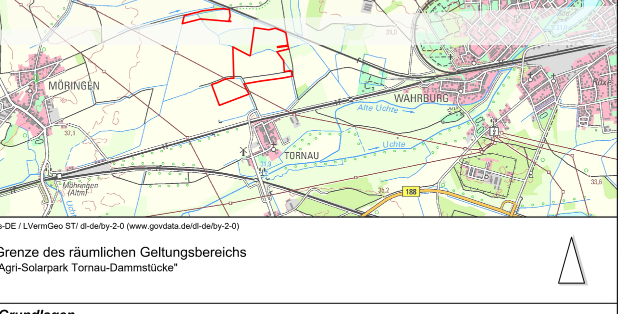
Hansestadt Stendal , ... Siegel ....
Sieler, Oberbürgermeister

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 , ... Siegel ....
Sieler, Oberbürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)



DTK50 © © GeoBasis-DE / LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs "Agri-Solarpark Tornau-Dammstücke"

gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2026 (GVBl. LSA S. 316).

Vorhabenträger

SUNfarming GmbH
Zum Wasserwerk 12, 15537 Erkner
fon +49 3362 / 88 59 120 info@sunfarming.de

planaufstellende Kommune

Hansestadt Stendal
Markt 1, 39576 Hansestadt Stendal
fon +49 3931 65-1000 stadt@stendal.de

Entwurfsverfasser

büro.knoblich GmbH LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner
fon (0 33 62) 8 83 61-0 email: info@bk-landschaftsarchitekten.de

Lagebezug:	ETRS89.UTM-32N	Höhenbezug:	DHHN 2016
Landkreis:	Stendal	Gemeinde:	Stendal
Gemarkung:	Tornau	Flurstück:	verschiedene

	Datum	Name	Unterschrift
Gezei.	29.04.25	Kna	
Bearb.	18.09.26	Kna	
Gepr.	18.09.26	Kno	

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44/24 "Agri-Solarpark Tornau-Dammstücke"

Satzungsfassung
(Stand: 18.09.2026)

Projektnr.:	24-084	Plan-Name:	20260918_S_vBP.pdf	Maßstab	Blatt 1
Phase:	Satzung	Plan-Maße:	1.540 mm x 841 mm	1:2.000	1 Bl.