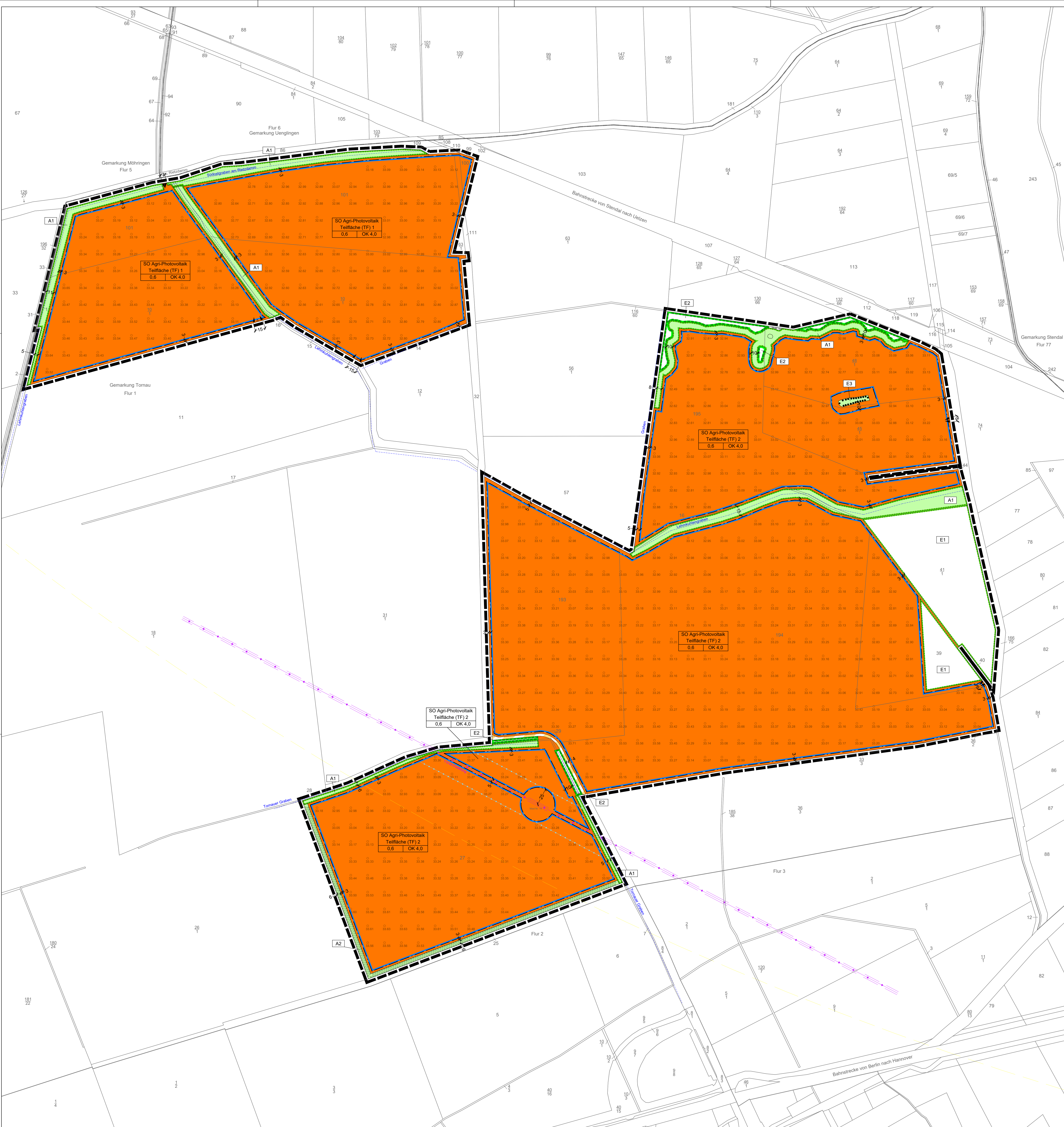




Plantell A (Planzeichnung)
Planzeichnerklärung gemäß PlanZV

I. Zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Agri-Photovoltaik" (§11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
GRZ 0,6
OK 4,0
maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) in Meter
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Feldweg
Einfahrtbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung
- 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)
- 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. 25 Buchstabe b 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. 25 Buchstabe b BauGB)
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

SO Agri-PV	Art der baulichen Nutzung
0,6 OK 4,0	Grundflächenzahl (GRZ) 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	Geländehöhe in Meter über NN im DHHN2016
Bemalung in Meter	geschütztes Biotop (§ 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG)
Entwässerungsgraben (Mittellinie)	Horizontfläche (bis R = 5 km) Verkehrslandeplatz Stendal/Borstel
Trassenachse (110-kV-Freileitung) mit beidseitig 4,5 Meter bebauungsfreien Streifen	Freileitungsschutzstreifen

Plantell B (Textliche Festsetzung)
Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 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 (Unterkonstruktion) Wechselrichterstationen, Transformatoren/Netzanschlussstationen, 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.
- 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. 1 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 Planzeichnung. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Aufbauten gemäß § 10 Abs. 6 BauNVO, z.B. Antennen, Lüfter und Kameramasten ist bis zu einer Gesamthöhe von 5 Metern zulässig.
- 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. 2 BauNVO, die der technischen Versorgung des Baugebietes dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 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, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen.
4.2 E1 Erhalt bestehender Kompensationsmaßnahmen: Die bestehenden Kleingewässer auf dem Flurstück 41/1 (Flur 1, Gemarkung Tormau) und die bestehenden Heckenpflanzungen auf dem Flurstück 39 (Flur 1, Gemarkung Tormau) sind dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
4.3 E2 Erhalt von geschützten Biotopen: Die gesetzlich geschützten Biotopie gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 22 NatSchG LSA sind dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
4.4 E3 Erhalt von Gehölzen: Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit E3 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 zu verwenden.
4.5 A1 Entwicklung, Pflege und Erhalt einer artenreichen Blühwiese: Innerhalb der dafür festgesetzten Maßnahmenfläche A1 ist durch Ansaat und Pflege eine artenreiche Blühwiese zu entwickeln und zu erhalten. Als Ansaat ist gebietsweises Saatgut 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.
4.6 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 600 Metern und einer Breite von jeweils mindestens 3 Metern eine zweireihige Laubstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist je 2,25 m² Pflanzfläche ein heimischer und standorttypischer Strauch in Reihe zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher mit 4 Trieben und einer Höhe von 60 bis 100 cm zu verwenden.
- Einfriedungen
5.1 Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 Meter über Geländehöhe betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabpfostenzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 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:** Baudenkmale, Gartendenkmale, technische Denkmale und Denkmalsbereiche sowie Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 DenkmSchG LSA sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde von Tafeleisen, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 DenkmSchG LSA) handelt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden (§ 9 Abs. 2 und 2 DenkmSchG LSA). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können.

(2) **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.
Zu A2: Für eine Dauer von 5 Jahren ist eine Gehölzpflege zu gewährleisten (1 Jahr Fertigstellungsphase, 4 Jahre Entwicklungsphase). Die Umsetzung der Maßnahme ist als Frühjahr- oder Herbstpflanzung spätestens eine Pflanzperiode nach Umsetzung des Bauvorhabens zu realisieren.

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen.
Stendal, Siegel Sieler, Bürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrats vom übereinstimmt.
Ausgefertigt Stendal, Siegel Sieler, Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsbekannt gemacht.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Stendal, Siegel Sieler, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches "Agri-Solarpark Tormau-Dammstücke"

gesetzliche Grundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.
Bauordnungsverordnung (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.
Planzeichnungsverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Artikel 3 des Gesetzes vom 4.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150).

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

Lagebezug: ETRS89 UTM-32N
Landkreis: Stendal
Gemarkung: Tormau
Flurstück: verschiedene

Höhebezug: DHHN 2016
Gemeinde: Stendal
Flurstück: verschiedene

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

Projekt: 24-084
Phase: Vorentwurf
Plan-Name: 20250613_VE_vBP.pdf
Plan-Maße: 1:189 mm x 941 mm
Maßstab: 1:2.000
Blatt: 1