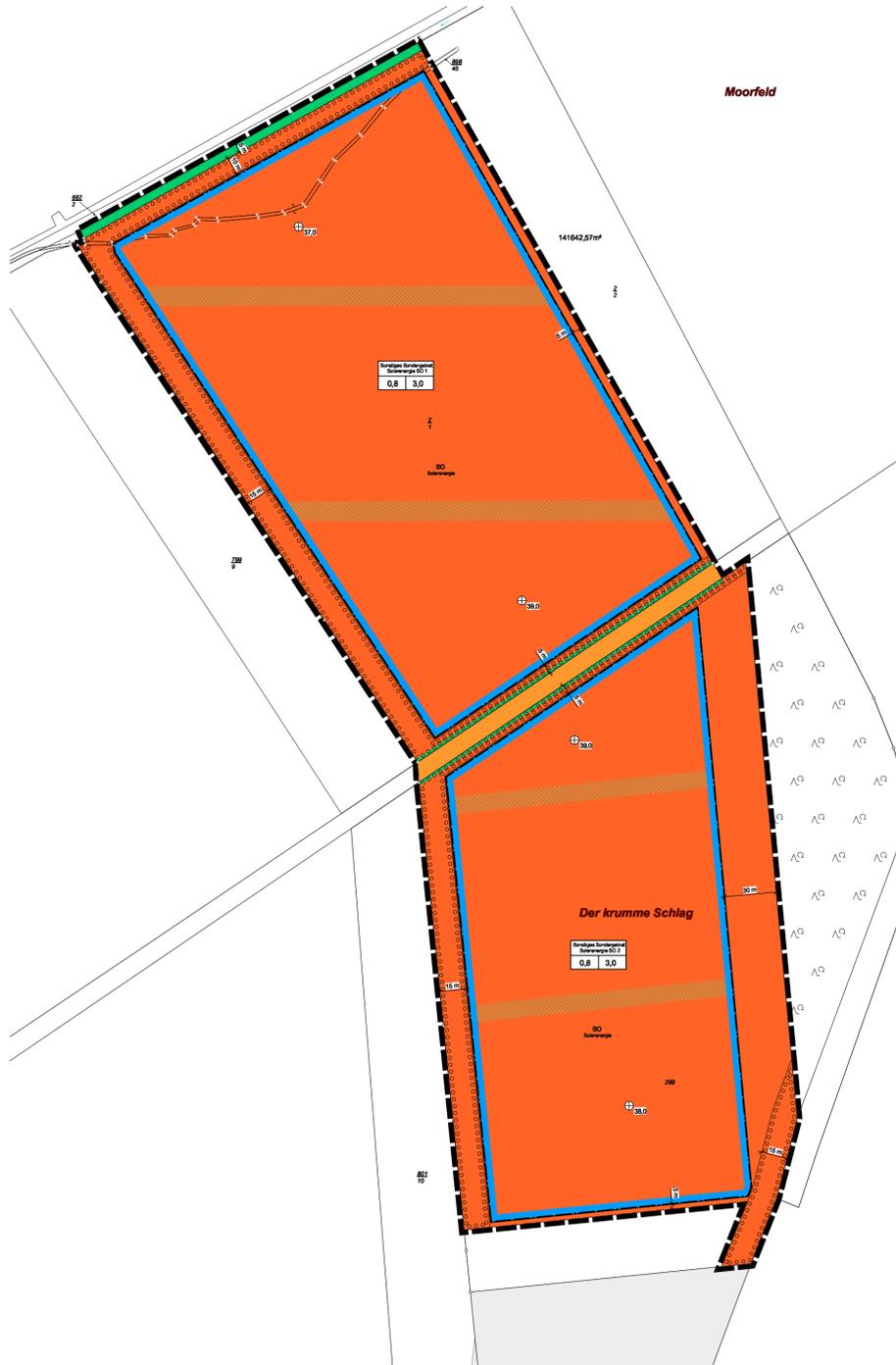


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nutzung Solarenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

SO 1, SO 2 Bezeichnung der Sondergebietstilflächen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3,5 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Sichtschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

⊕ 45,0 Oberkante Gelände (OK) in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Artenschutz (Feldlerche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Nutzungsschablone	
Gebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen in m

TEIL B: TEXT

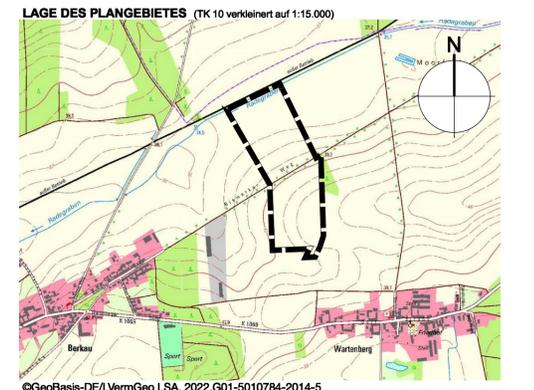
Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung der baulichen Anpassung von Tierhaltungsanlagen an die Anforderungen des Tierhaltungskennzeichnungsgesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätgesetzes, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240), des Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346), der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660) und des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130) wird festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Sonstiges Sondergebiet Nutzung Solarenergie (§ 11 BauNVO Abs. 2 BauNVO)
Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit der Zweckbestimmung Nutzung Solarenergie ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie und der erforderlichen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren, Verteilerstationen, Elektroenergiespeichereinrichtungen, Produktions- und Speichereinrichtungen für grünen Wasserstoff sowie Kabelschächte, Kabelleitungen und Zuwegungen zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Höhe bauliche Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 3,5 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des natürlich gewachsenen Geländes (OK) in m NHN. Der Bezugspunkt ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt. Es gilt der einer baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Umzäunungen, Ein- und Ausfahrten, Wege und Kabelverlegungen zulässig.
4. Wege und Stellplätze
Die für Zuwegungen sowie Lager- und Stellplätze benötigten Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bereits durch Verdichtung und Versiegelung vorbelastete Flächen sind für die Einrichtung von Lager- und Stellplätzen zu bevorzugen. Wege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen) auszuführen. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist dauerhaft zu gewährleisten.

II. Grünordnerische Festsetzungen
1.1 Anlage von Strauch-Baumhecken
Als Sichtschutz sind mehrreihiger, blickdichte Strauch-Baumhecken anzulegen. Sie sind in der Planzeichnung als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Sichtschutz)“ dargestellt. Die Breite der Pflanzung soll entlang des landwirtschaftlichen Weges 5 m betragen, an der Westseite des räumlichen Geltungsbereiches 15 m und an der nördlichen Seite entlang des Riedgrabens wird eine 10 m betragen. Es soll in drei Reihen gepflanzt werden, in die mittlere Reihe der Pflanzung werden in einem Abstand von 5 bis 10 m Bäume (bspw. Heister) gesetzt. Der Abstand zwischen den Gehölzreihen soll entlang des landwirtschaftlichen Weges maximal 1,50 m betragen, in den breiteren Pflanzstreifen (Nord-, West- und Südostseite) kann der Abstand zwischen den Gehölzreihen bis zu 2 m betragen. Zum Schutz der Gehölze vor Beeinträchtigungen, soll den äußeren Gehölzreihen je ein 1 m breiter Streifen mit krautiger Vegetation vorgelagert werden.
1.2 Pflanzqualitäten
Für die Pflanzung sollen 2 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 60-100 cm verwendet werden, die zu verwendenden Heister sind ebenfalls 2 x verpflanzte mit einer Höhe von 180-200 cm oder Hochstämme mit einem Stammumfang von 8-10 cm einzusetzen.
2. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke mit standorttypischen Gehölzen aus der Liste der im Landkreis Stendal heimischen Gehölzarten zu pflanzen.

III. Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BO LSA)
1. Einfriedung der Grundstücke
Zum Schutz der Photovoltaikanlage wird ein 2,0 m hoher Sicherheitszaun errichtet. 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.

III. Hinweise
1. **Bauzeitenregelung (Bodenabtrag)**
Die Bauzeitregelung (Oberbodenabtrag) ist auf dem Zeitraum vom 30.09. bis 28.02. beschränkt.
2. **Pflanzauswahl für Anpflanzungen**
Die Auswahl der Gehölze soll anhand der Liste der im Landkreis Stendal heimischen Gehölzarten erfolgen. Für den Standort ist nachweislich Pflanzmaterial mit Herkunft aus dem Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügelland (Herkunftsgebiet 2) zu verwenden.
3. **Pflanzzeiten**
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens im Jahr nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage abzuschließen. Es gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist.
4. **Bauzeitenregelung der Brutvogelfauna**
Die Bauzeitregelung von Oktober bis Ende Februar eines Jahres durchzuführen. Die Baumaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Feldlerche, Heidelerche und Haubenerlärche durchzuführen.
5. **Schutz der Feldlerche**
ACERD1: Anlage von Brachestreifen
Als CERF-Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in die Fortpflanzungsstätte der Feldlerchen sind Brachestreifen anzulegen. Da eine durchschnittliche Siedlungsdichte im Plangebiet gegeben ist, werden für jedes zu kompensierende Revier ein ca. 10 m breiter Brachestreifen (inkl. ca. 2 m Schwarzbrache) mit einer Länge von ca. 100 m benötigt. Es konnten 3 Brutpaare nachgewiesen werden, woraus sich ein Maßnahmenumfang von insgesamt 0,3 ha ergibt. Die Brachestreifen sollten zu Siedlungen und Wald mindestens 50 m, sowie zu Hecken 35 m Abstand haben. Zur Anlage der Brachestreifen werden die Streifen innerhalb von Ackerland der Sukzession überlassen (keine Einsaat) und alle zwei Jahre außerhalb der Brutzeit umgebrochen. Der Pflegeschnitt ist durchzuführen, um vielfältige Strukturen zu entwickeln, den Blühaspekt zu verlängern und die Vegetation niedrig zu halten (ca. 15-25 cm). Die Pflegeschnitte und das ergänzende Grubbern erfolgen alternierend, i. d. R. auf 50 % der Brachestreifen. Das bedeutet, dass die Brachestreifen nie komplett gebrubbert werden, sondern nur abschnittsweise bzw. im Wechsel. Im Idealfall sollten die Flächen frei von mehrjährigen Problemarten, wie Ackerkratzdistel und Quecke, sein. Auf den Brachestreifen sind keine Pflanzenschutz- oder Düngemittel zu verwenden. Die Brachestreifen sollen auf den folgenden Flächen angelegt werden:
- Gemarkung Berkau, Flur 3, Flurstück 11/1 - planexterne Maßnahme
- Gemarkung Berkau, Flur 1, Flurstück 299 (Integriert in PVA)
Maßnahmendauer: Die Dauer der Maßnahme ACERD1 beschränkt sich auf die Inanspruchnahme der Fortpflanzungsstätte (d.h. bis zum Abbau der Photovoltaik-Freiflächenanlage). In der Planzeichnung sind die Brachestreifen als "Flächen für Maßnahmen zum Artenschutz (Feldlerche)" festgesetzt.
6. **Modulflächen**
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 Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Alternativ zur Mahd kann auch eine extensive Beweidung mit Schafen durchgeführt werden. Ausnahmen zum beschriebenen Pflegeregime sind zur Bekämpfung von Problemarten möglich.



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK BERKAU" DER STADT BISMARCK (ALTMARK), ORTSCHAFT BERKAU ORTSTEIL BERKAU

ENTWURF

STADT BISMARCK (ALTMARK)
BREITE STRASSE 11
39629 BISMARCK

VORHABENTRÄGER
SOLARPARK BERKAU GmbH & Co.KG
Berkauer Dorfstraße 42
39629 Bismark (Altmark)

PLANVERFASSER
DIPL.-ING. VOLKER HERGER
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN
FON: 030 2823793 MAIL: info@planung-herger.de

M 1 : 2.000
(Originalgröße: A1)

STAND VOM 15.04.2024