VORHABENBEZOGENER VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK BIESENTHAL"

2. ENTWURF

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung derNeubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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)
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 33 S. 189)
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 GVBl. LSA 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)
- 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 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 22)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17.06.2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06. 2022 (GVBl. LSA S. 130)

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 des Sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung Nutzung Solarenergie ist die Errichtung von baulichen Anlagen zur Stromerzeugung aus Solarenergie, von Batteriespeicheranlagen und der erforderlichen Nebenanlagen wie Wechselrichter, Transformatoren, Verteilerstationen, 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.

2.2 Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des natürlich gewachsenen Geländes (OK) in m NHN. Der Bezugspunkt ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Umzäunungen, Ein-und Ausfahrten, Wege und Kabelverlegungen zulässig.

II Grünordnerische Festsetzungen

1. Anlage von Strauchhecken
Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Sichtschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) sind mehrreihiger, blickdichte Strauchhecken anzulegen. Die für die Pflanzung vorgesehenen Flächen befinden sich auf der Südseite des Geltungsbereiches. Die Breite der Pflanzung soll 15 m betragen. Es soll in mindestens drei Reihen gepflanzt werden, wobei der Abstand zwischen den Gehölzreihen und in den Reihen maximal 1,50 m betragen soll.

2. Feldgehölz
Die Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HGA) ist ein nach § 22 NatSchG LSA geschütztes Biotop und ist zu erhalten.

3. Stellplätze und Wege
Stellplatzanlagen und Wartungswege sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten.

4. Vorgezogene Artenschutzmaßmahme
A-CEF 01 - Anlage von Brachstreifen
Als CEF-Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in die Fortpflanzungsstätte der Feldlerchen sollen Brachestreifen angelegt werden. Diese dienen der Schaffung von Brutplätzen und der Verbesserung der Nahrungsverfügbarkeit. 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 5 Brutpaare nachgewiesen werden, woraus sich ein Maßnahmenumfang von insgesamt 0,5 ha ergibt. Die Brachestreifen sollten zu Siedlungen und Wald mindestens 50 m sowie zu Hecken und freistehenden Gebäuden 30 m Abstand einhalten.
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 Buntbrachestreifen. Das bedeutet, dass die Buntbrachestreifen nie komplett gegrubbert werden, sondern nur abschnittsweise bzw. im Wechsel. Im Idealfall sollten die Flächen frei von mehrjährigen Problemarten, wie Ackerkratzdistel und Quecke, sein. Auf den Brachestreifen sollten keine Pflanzenschutz oder Düngemittel verwendet werden.
Die Dauer der Maßnahme ACEF01 beschränkt sich auf die Inanspruchnahme der Fortpflanzungsstätte (d.h. bis zum Abbau der Photovoltaik-Freiflächenanlage). Aktuell laufen in Deutschland Untersuchungen wie sich die Anpassung an Photovoltaik-Freiflächenanlagen innerhalb der Teilpopulationen von Vögeln (u.a. Feldlerche) fortsetzt. Daher sollte nach Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage das Brutverhalten der Feldlerche innerhalb der Photovoltaik-Freiflächenanlage untersucht werden. Sollte sich ergeben, dass die Feldlerche die Fläche der Photovoltaik-Freiflächenanlage in mindestens gleichem Umfang und mindestens gleicher Qualität wie vor Errichtung der Photovoltaik- Freiflächenanlage nutzt, ergibt sich keine Notwendigkeit zum Weiterführen der CEF-Maßnahme. Das Beenden der CEF-Maßnahme vor dem Abbau der Photovoltaik- Freiflächenanlage sollte nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal erfolgen.
Erfolgskontrolle:
Mittels Erfolgskontrolle im räumlichen Geltungsbereich und auf den Maßnahmenflächen soll überprüft werden, ob die relevanten Habitate in mindestens gleichem Umfang und mindestens gleicher Qualität erhalten bzw. wiederhergestellt wurden. Die Dauer der Erfolgskontrolle ist für zwei Jahre angesetzt.

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 ca. 2,0 m hoher Sicherheitszaun errichtet. Zwischen Geländeoberkante und der Zaununterkante ein Abstand von ca. 0,1 - 0,2 m einzuhalten.
Der Abstand der Modulunterkanten vom Boden muß zur Gewährleistung einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsdecke mindestens 0,80 m betragen.

III. Hinweise

1. Bauzeitenregelung

1.1 Die Baufeldfreimachung (Oberbodenabtrag) hat im Zeitraum vom 30.09. bis 28.02. zu erfolgen.

1.2 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelfauna ist die Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 30.09. bis 28.02. eines Jahres durchzuführen. Alternativ kann die Baufeldfreimachung während der Brutperiode erfolgen, sofern ein Vorkommen von brütenden Vögeln im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ausgeschlossen wird.

2. Pflanzhinweise

2.1 Pflanzqualitäten:
Sträucher: 2 x verpflanzt, mit einer Höhe von 60-100 cm,

2.2 Die Auswahl der Gehölze erfolgt anhand der Liste der im Landkreis Stendal heimischen Gehölzarten. Für den Standort ist nachweislich Pflanzmaterial mit Herkunft aus dem Mittel- und Ostdeutschen Tief- und Hügelland (Herkunftsgebiet 2) zu verwenden. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen abzuschließen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

2.3 Nach der Pflanzung sind die Gehölze über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege, 4 Jahre Entwicklungspflege) bzw. im Anschluss daran dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist natürlich aufwachsen zu lassen. Die dauerhafte Pflege der Fläche wird durch den Vorhabenträger getragen.
Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.

2.4 Aufgrund der Randlage zum Offenland und der später möglichen Beweidung der Anlage sind die Gehölze durch einen Verbissschutzzaun vor Wild- und Nutztierverbiss zu schützen. Die Herstellung der Pflanzungen sind der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Stendal schriftlich anzuzeigen und eine Abnahme unter Beteiligung der Behörde zu veranlassen.

3. Pflanzzeiten
Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens im Jahr nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage abzuschließen.
Es gilt eine 5-jährige Gewährleistungsfrist.

4. Kampfmittelverdachtsfläche
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist das Vorhandensein von Kampfmittel warscheinlich.

PLANZEICHERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)
SO Solarenergie — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nutzung Solarenergie (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3,0 — 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)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklungvon Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Erhalt von Bäumen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzstreifen

WASSERFLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserfläche (Entwässerungsgraben)

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELT-GEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
Kampfmittelbelastete Fläche

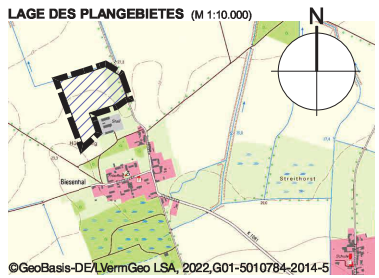
SONSTIGE PLANZEICHEN
Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
27,0 — Oberkante Gelände (OK) in m über NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER
Lerchenfenster

NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietsbezeichnung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe baulicher Anlagen in m

LAGE DES PLANGEBIETES (M 1:10.000)



©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2022,G01-5010784-2014-5

VORHABENBEZOGENER VORZEITIGER BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK BIESENTHAL"
DER STADT BISMARK (ALTMARK), ORTSCHAFT MEßDORF ORTSTEIL BIESENTHAL

2. ENTWURF

STADT BISMARK

VORHABENTRÄGER
SOLARPARK BIESENTHAL GmbH & Co.KG
Im Dorfe 6
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
(Orginalgröße: A2)

STAND VOM 25.09.2026