

Planteil A

Planzeichenerklärung gemäß PlanZV

I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

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

sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO), Zweckbestimmung: Photovoltaikanlage (SO Photovoltaik)

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

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

GRZ 0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

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

Baugrenze

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

Einfahrtsbereich

öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

private Grünfläche, Zweckbestimmung gemäß Maßnahmenbeschreibung/Bindung

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

A1 Bezeichnung der Maßnahmen

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

P1 Hilfskoordinat zur Gewährleistung der Darstellbarkeit

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) Höhe baulicher Anlagen

Erläuterung der Nutzungsschablonen

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

Bewässerungsanlage Landwirtschaft

Bemaßung in Meter

Grenze der befestigten Fahrbahnkante der A 24

Grenze des vorgelagerten privilegierten Vorhabens "Solarpark Stöffin"

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Gasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen (nachrichtl. Übernahme)

geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG, nachrichtl. Übernahme)

Höhenbezugspunkt (Gelände- u. NNH, DHHN2016)

Telekommunikationsleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen (nachrichtl. Übernahme)

Wasserleitung (unterirdisch, nachrichtl. Übernahme)

Planteil B

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. Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für die Nutzung erneuerbarer Energien als Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) festgesetzt. Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzeinspeisestationen, Anlagen zur Speicherung und Einfriedungen.

1.2. Im Rahmen der festgesetzten Nutzung 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 maximal zulässige Grundflächenzahl ist für das sonstige Sondergebiet Photovoltaik (SO Photovoltaik) auf 0,7 festgesetzt. Die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche ist die Fläche des sonstigen Sondergebiets SO Photovoltaik. Eine Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

2.2 Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet ist auf maximal 4,0 Meter festgesetzt. Unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ist jeweils der nächste eingetragene Höhenpunkt über Normalhöhennull (NNH) gemäß Planeinschrieb. Bezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Eine Überschreitung der zulässigen Höhe für technische Anlagen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO, z.B. Antennen, Lüfter und Kameramasten, ist bis zu einer Gesamthöhe von 5 Metern zulässig.

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

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, Wege und Stellflächen sind zum Schutz des Bodens in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen (Verweis auf V1 und V2 des Umweltberichts).

4.2 A1 - Anlage von extensivem Grünland auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen (SO-Flächen) Unter und zwischen den Modulen ist durch Selbstbegrünung ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

4.3 A2 - Anlage von extensivem Grünland (Abstandsflächen) Innerhalb der Maßnahmenflächen ist durch Selbstbegrünung ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

4.4 A3 - Anlage von extensivem Grünland (Biotopverbund) Auf einer Fläche von mindestens 3 Hektar ist durch Selbstbegrünung ein extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Bodenschutz A1, A2 und A3 Der Boden ist vor der jeweiligen Initiierung zu lockern. Eine weitere Bodenbearbeitung sowie der Einsatz von Düngem- und Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig (Verweis auf V2 des Umweltberichts).

Maßnahmen für den Artenschutz

4.5 V-AFB3 - Strukturaufwertung für Bodenbrüter des Offenlands

Auf einer Fläche von mindestens 2 Hektar sind Strukturaufwertungen für Bodenbrüter des Offenlandes (Feldlerche) durchzuführen. Die übrige Gestaltung der Maßnahmenfläche erfolgt gemäß A3 (siehe oben). Die Maßnahme V-AFB3 dient der Kompensation der Eingriffe im Zusammenhang mit dem westlich gelegenen Vorhaben "PVA Stöffin".

4.6 V-AFB4 - Anpassung der Modulbelegung zugunsten der Bodenbrüter

Die Modulbelegung ist so zu planen, dass 4 Streifen von West nach Ost einen erweiterten Reihenabstand aufweisen. Die Aufteilung beläuft sich auf das 1,5-fache der Modulhöhe, sodass ein voll besonnener Streifen von mindestens 2,5 Meter Breite entsteht. Die Darstellung erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Zwischen den aufgeweiteten Reihen ist ein Mindestabstand von 50 Metern einzuhalten. Die Aufweitungen dürfen nicht in ihrer vollständigen Länge als Fahrwege genutzt werden.

Begrünung und Entwicklung V-AFB3 und V-AFB4

Die Begrünung erfolgt entweder durch natürliche Selbstbegrünung oder durch die Einsaat einer Blühfläche mit reduzierter Saatgutmenge (50 Prozent der üblichen Aussaatdichte), um eine lückige Vegetation zu fördern

Bei einer Einsaat sind niedrigwüchsige Arten zu verwenden

Es erfolgt ein vollständiger Verzicht auf Düngem- und Pflanzenschutzmittel

Zu vertikalen Strukturen im und um das Plangebiet gelten folgende Mindestabstände:

Einzelbäume, Feldhecken: > 50 Meter

Baumreihen, Baumhecken, Feldgehölze: > 120 Meter

Geschlossene Gehölzrücken: > 160 Meter

II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

5. Einfriedungen

Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist die Photovoltaikanlage einzufrieden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf maximal 2,50 Meter über Geländeneiveau betragen und ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen. Die Einfriedung muss einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Gewährleistung der Kleintierdurchgängigkeit aufweisen. Eine Errichtung der Einfriedung außerhalb des sonstigen Sondergebiets ist nicht zulässig. Entlang der westlichen Grenze des Sondergebiets (angrenzendes Vorhaben "Solarpark Stöffin") kann zugunsten einer gemeinsamen, umlaufenden Einfriedung auf eine Einfriedung zwischen beiden Anlagen verzichtet werden.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

(I) Pflegekonzept des extensiven Grünlands (A1, A2 und A3)

In den ersten drei Jahren nach Errichtung der Photovoltaikanlage ist eine jährliche Kontrolle auf Dominanzbestände der Beifuß-Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*) durchzuführen. Die Kontrolle erfolgt im Zeitfenster Mai bis Mitte Juli. Dominanzbestände sind möglichst mit Wurzel zu entfernen und als Restabfall zu entsorgen.

Das Pflegekonzept sieht eine regelmäßige Mahd vor. Dabei sind jedoch folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:

- der Mindestabstand von 15 cm zwischen Boden und Mähwerk ist bei jeder Mahd einzuhalten
- die Fortbewegung der Mähtechnik ist stets in Schrittgeschwindigkeit zu gewährleisten

Die Mahd/Beweidung ist frühestens ab Mitte Juni gestaffelt durchzuführen. Die Wiederholung der Mahd/Beweidung ist ab Mitte August zulässig. Eine Beweidung ist in extensiver Weise (0,3 Großvieheinheiten/Hektar) ganzjährig möglich.

In den übrigen Monaten ist im Bereich der Modulunterkanten aus Brandschutzgründen eine Mahd in einem ca. 0,5 Meter breiten Streifen frühestens dann zulässig, wenn die Wuchshöhe der Vegetation die Modulunterkanten erreicht. Die Wiederholung der Mahd ist jeweils dann zulässig, wenn die Vegetation erneut die Unterseite der Module erreicht. Ist dieser Entwicklungsstand bereits innerhalb der Hauptproduktionszeiten (01. März bis 15. August) erreicht, so ist durch eine vorherige artenschutzfachliche Kontrolle seitens des ausführenden Betriebes sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

(II) Pflegekonzept Bodenbrüter (V-AFB3 und V-AFB4)

- 1- bis 2-mal jährlich ist eine Mahd oder extensive Beweidung durchzuführen

- Die erste Mahd/Beweidung erfolgt ab Mitte Juni

- Eine zweite Mahd kann erforderlichenfalls ab Mitte August erfolgen

- Das Mahdgut ist vollständig abzutragen

(III) Denkmalschutz

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Nach dem Rückbau der Solaranlage sind Tiefpflügen oder sonstige intensive Bodeneingriffe im Rahmen des Rekultivierungsprozesses in ausgewiesenen Bodendenkmalflächen nicht erlaubt. Sollten beim Rückbau der PV-Anlage Erdeneingriffe im Bereich von Bodendenkmalen stattfinden, sind diese nach § 9 BbgDSchG genehmigungspflichtig.

(IV) Gasleitung

Die im nördlichen Geltungsbereich verlaufende Gasleitung ist inklusive eines 6 Meter breiten Schutzstreifens von Bebauung freizuhalten.

Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk: Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

.....
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Fontanestadt Neuruppin hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „PV-Freiflächenanlage an der A 24“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung (Teil B) am als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Neuruppin, Siegel
Ruhle, Bürgermeister

2. Die Satzung zum Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der zeichnerische und der textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom mit dem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom identisch ist.

Ausgefertigt, Neuruppin, Siegel
Ruhle, Bürgermeister

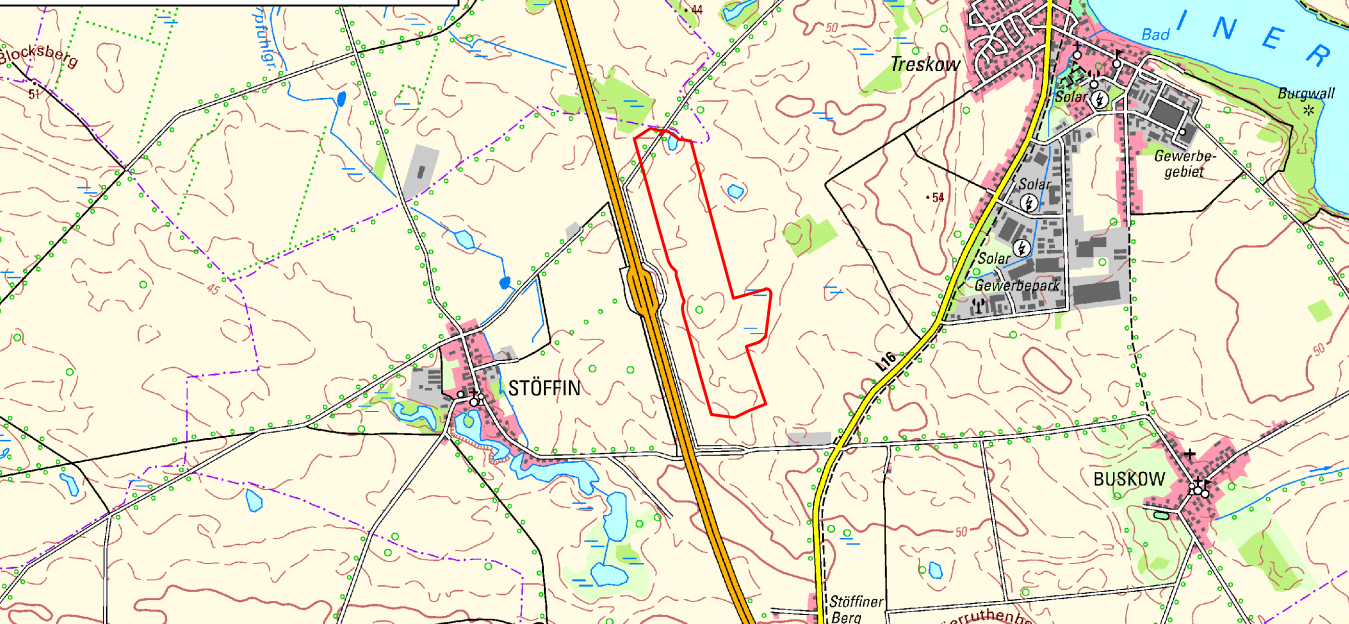
3. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt der Fontanestadt Neuruppin ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Neuruppin, Siegel
Ruhle, Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1:50.000)



DTM20, 2024, Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, d-geo-by-2.0

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

PV-Freiflächenanlage an der A 24

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. 2023 I Nr. 394) 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.

Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BbgBO (2023); Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18).

Vorhabenträger

BayWa r.e. Solar Projects GmbH
Arabellstraße 4, 81525 München
fon (0 89) 389392-5077 email: solarprojects@baywa-re.com

planaufstellende Kommune

Fontanestadt Neuruppin
Karl-Liebknecht-Straße 33/34, 16816 Neuruppin
fon (03391) 355-723 email: stadt@stadneuruppin.de

Entwurfsverfasser

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

Lagebezug: ETRS89 UTM-33N

Landkreis: Ostprignitz-Ruppin

Gemarkung: Stöffin

Höhenbezug: DHHN 2016

Gemeinde: Neuruppin

Flurstück: diverse

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"PV-Freiflächenanlage an der A 24"

Entwurf

ProjektNr.: 24-008

Phase: Entwurf

Plan-Name: 20250430_E_v8P.pdf

Plan-Maße: 841 mm x 800 mm

Maßstab 1:2.500

Blatt 1

Blatt 1