

ORIGINALMASSSTAB 1: 1.500 (A1)

HINWEISE

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Bei der Nutzung des Flurstücks 394, Flur 4 der Gemarkung Prütze sind beschränkt persönliche Dienstbarkeit für den Landkreis Potsdam – Mittelmark und eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten eines Energieversorgers zu beachten.

Zur Achtung des vorsorgenden Bodenschutzes ist vor Baubeginn ein Bodenschutzkonzept mit Bodenschutzplan nach DIN 19639 durch einen zertifizierten Fachgutachter anzufertigen und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen. Während der Bauzeit hat eine bodenkundliche Baubegleitung stattzufinden.

Der Geltungsbereich liegt zum Großteil innerhalb des im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 dargestellten Vorbehaltsgebiets Rohstoffgewinnung mit der Bezeichnung „13 Grebs“.

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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) (Nr. 33)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl./16, (Nr. 14)) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, (Nr. 18))

VERFAHRENSVERMERKE

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.06.2022 durch die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin beschlossen.

Vermerk über den Abwägungsbeschluss  
Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am ..... geprüft. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

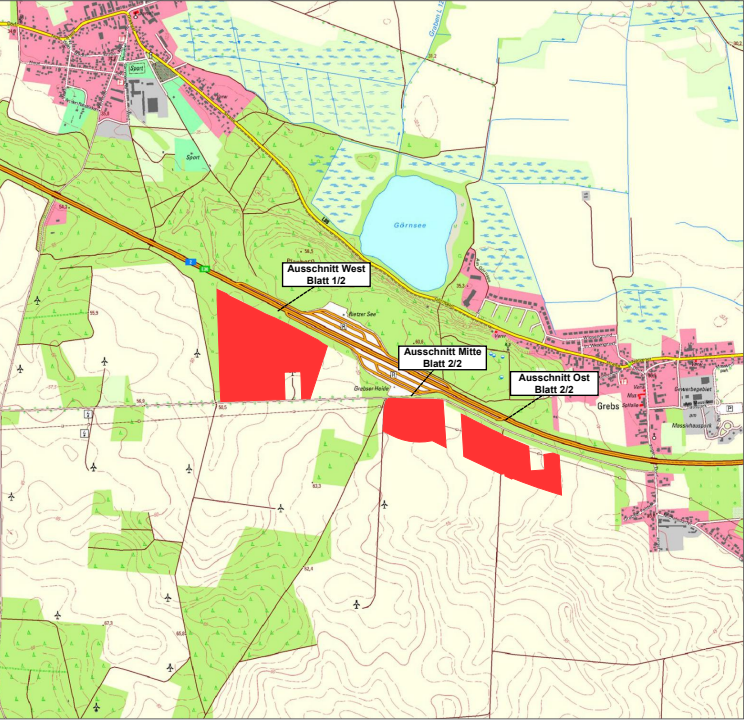
Vermerk über den Satzungsbeschluss  
Der Bebauungsplan in der Fassung ..... wurde am ..... von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ausfertigungsvermerk  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans in der Fassung ..... und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss ..... der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kloster Lehnin vom ..... übereinstimmt.

Bekanntmachungsvermerk  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Gemeinde Kloster Lehnin Nr. ..../ Jahrgang ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

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

ÜBERSICHTSPLAN



PFLANZLISTE MIT FESTSETZUNGS-CHARAKTER gem. textl. Festsetzung Nr. 14

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastier agg.	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatter-Ulm
Viburnum opulus	Stachelhirschhorn

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Sonstige Sondergebiete  
Zweckbestimmung: Solar  
§ 11 BauNVO

Baugrenze  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche mit Zuordnung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und Abs. 6 BauGB

Bezeichnung Baufeld  
max. zulässige Grundflächenzahl  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebietes  
§ 1 Abs. 4 BauGB

110 kV-Freileitung

Maststandort 110 kV-Leitung

Freileitungsschutzstreifen 110 kV-Freileitung

äußerste Kante Fahrbahn Autobahn BAB 2

Grenze Anbauverbotszone (40m) bzw. Anbaubeschränkungszone (100m) gem. FlStG

Grenze des im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 dargestellten Vorbehaltsgebiets Rohstoffgewinnung mit der Bezeichnung „13 Grebs“

bestehende Kompensationsflächen-/maßnahmen aus Planfeststellungs- und Baugenehmigungsverfahren

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Bemaßung

Koordinatenpunkt zur Geltungsbereichsgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sonstige Sondergebiet „Solarpark“ dient der Unterbringung von Anlagen, die der Nutzung, Entwicklung oder der Erforschung der Sonnenenergie sowie der Umwandlung dieser dienen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
- Im Sonstigen Sondergebiet sind Photovoltaik-Anlagen allgemein zulässig, die unbeweglich in Reihen mit Bodenabstand aufgestellt, einseitig geneigt und nach Süden orientiert sind. **zulässig sind zudem die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen.** Als Ausnahme können sonstige Betriebsanlagen und -gebäude, die der Zweckbestimmung des Sonstigen Son-dergebietes dienen, zugelassen werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
- Im Sonstigen Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen die Höhe von maximal 4,0 m nicht überschreiten.  
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- Als Höhenbezug für die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet wird die Höhenlage des vorhandenen natürlichen Geländes festgesetzt. Diese ist dem Vermessungsplan, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, zu entnehmen. Zwischenwerte sind zu interpolieren.  
§ 9 Abs. 4 BauGB & § 18 Abs. 1 BauNVO
- Die mit „GF1“ gekennzeichnete Fläche zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde zu belasten.  
**Die mit „GF2“ gekennzeichnete Fläche zu Geh- Fahr- und Leitungsrechten ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer und Nutzer/Pächter der Flurstücke 610; 621; 623-627; 1037-1040 der Flur 4 in der Gemarkung Grebs zu belasten:**  
§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB
- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein einreihiger Feldgehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt maximal 0,5 m. Es sind mindestens fünf Arten der Pflanzliste in der Pflanzqualität gemäß Pflanzliste zu verwenden. **Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung sind Arten mit einer maximalen Wuchshöhe von 3 m zu verwenden.** Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens für die Anlage von Zufahrten ist in einer Breite von jeweils maximal 5,0 m zulässig  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- Die Freiflächen innerhalb des sonstigen Sondergebiets sowie die nicht versiegelten Flächen zwischen und unter den Solarmodulen sind als extensiv gepflegtes Grasland zu entwickeln. Es hat eine Einsaat mit einem gebietsheimischen Saatgut zu erfolgen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB
- Die mit dem Planzeichen 13.1 umgrenzten und mit „M 1“ bezeichneten Flächen sind ist als extensiv gepflegte, ruderaler Staudenflur aus natürlicher Sukzession zu entwickeln. Eine Unterbrechung der Maßnahmenflächen für die Anlage von Zufahrten ist in einer Breite von jeweils maximal 5,0 m zulässig.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Die mit dem Planzeichen 13.1 umgrenzten und mit „M 2“ bezeichneten Flächen sind ist als extensiv gepflegte, ruderaler Staudenflur aus natürlicher Sukzession zu entwickeln.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Innerhalb der westlichen Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Baufelder 1.1 & 1.2) ist eine extensiv gepflegte Grasland-Freifläche mit einer Mindestgröße von 3.350 m² anzulegen. Die Freifläche muss eine Mindestbreite von 25,5 m und eine Mindesttiefe von 63,0 m aufweisen und muss einen Mindestabstand von 100 m zur nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze der Teilfläche sowie zum Flurstück 125, Flur 4, Gemarkung Prütze einhalten. Innerhalb der Freifläche sind bauliche Anlagen, auch Nebenanlagen und Wege, unzulässig.**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Im Sondergebiet ist zwischen der Unterkante von neu zu errichtenden Einfriedungen und der Geländeoberfläche ein Abstand von mindestens 10 cm bis maximal 20 cm einzuhalten. Die offenen Bereiche müssen jeweils eine Mindestlänge von 20 m aufweisen und dürfen untereinander durch geschlossene Bereiche mit einer Länge von maximal 20 m unterbrochen werden.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von gering belasteten Herkunftsflächen ist breitflächig über die belebte Bodenzone einer ausreichend mächtigen und bewachsenen Oberbodenschicht gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (Flächen- oder Muldenversickerung) oder über Mulden-Rigolen-Systeme vor Ort zu versickern.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Zufahrten und Wege im sonstigen Sondergebiet sind wasser- und luftdurchlässig ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Als Ausnahme sind Teilversiegelungen zulässig, wenn diese technisch erforderlich sind, um die Funktion der Fläche dauerhaft sicherzustellen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Innerhalb der einzelnen Baufelder des Sonstigen Sondergebiets sind zwischen den Solarmodulreihen, horizontal gemessen, **folgende Mindestreihenabstände und mittlere Abstände über alle Reihenabstände innerhalb eines Baufeldes einzuhalten:**

Baufeld	Mindestreihenabstand	Mittlerer Reihenabstand
1.1	4,50 m	5,00 m
1.2	4,14 m	4,71 m
2	3,44 m	3,96 m
3	3,36 m	3,71 m
4	4,02 m	4,39 m

Zur Unterkante der Solarmodule ist in allen Baufeldern ein freier Bodenabstand von mindestens 0,8 m zu gewährleisten.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten sind zu verwenden. Die zu pflanzenden Gehölze müssen folgende Mindestpflanzqualität aufweisen:  
2 - 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 – 80 cm.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 und 2 zulässige Nutzung ist innerhalb der gekennzeichneten Grenzen des Vorbehaltsgebiets Rohstoffgewinnung mit der Bezeichnung „13 Grebs“ nur bis zur Bekanntmachung des Beschlusses über die Genehmigung eines berechneten Rahmenbetriebsplans zum Abbau von Rohstoffen zulässig.  
§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,5 m über Gelände nicht überschreiten.  
§ 87 Abs. 9 BbgBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

KOORDINATENPUNKTE ZUR GELTUNGSBEREICHSGRENZE

Punkt	Ostwert	Nordwert	Punkt	Ostwert	Nordwert
a	339336,69	5801029,45	m	340038,78	5801010,76
b	339541,66	5801120,56	n	340063,77	5801001,01
c	339549,07	5801154,12	o	340089,81	5800989,61
d	339865,34	5801100,81	p	340116,44	5800978,39
e	339882,38	5801093,15	q	340141,28	5800968,1
f	339904,73	5801081,32	r	340148,63	5800965,49
g	339929,66	5801068,12	s	340250,35	5800937,25
h	339952,1	5801057,27	t	340276,56	5800928,09
i	339970,82	5801047,62	u	340049,13	5800841,05
j	339994,67	5801035,43	v	340033,82	5800848,27
k	340015,35	5801025,7			
l	340038,91	5801013,86			