



Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung Fehrbellin hat am den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Fehrbellin Solarpark "Am Krekenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist mit Beschluss der Gemeindevertretung vom selben Tage gebilligt worden. Die Gemeinde Fehrbellin ist beauftragt worden, für die Rechtskraft des Bebauungsplanes die Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen.

Fehrbellin, den	Gemeinde Fehrbellin Der Bürgermeister
	Mathias Perschall
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen wie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
....., den ...

Fehrbellin, den	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
-----------------	--
- Die Gemeinde Fehrbellin hat am die Genehmigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Baugesetzbuch bei der höheren Verwaltungsbehörde beantragt.

Fehrbellin, den	Gemeinde Fehrbellin Der Bürgermeister
	Mathias Perschall
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde (Landkreis Ostprignitz-Ruppin) vom Az. mit/ohne Nebenbestimmung(en) und Hinweis(en) erteilt worden.

Fehrbellin, den	Gemeinde Fehrbellin Der Bürgermeister
	Mathias Perschall

Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen
 Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
 Fläche für Löschwasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch; hier: Trinkwasserleitung von Hakenberg nach Tarmow und Gasleitung NBB, ETL PN 40, Feldleitung PN 160
- Grünflächen
 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Immissionsschutzanlagen erforderlich
- Nachrichtliche Übernahmen
 Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Vogelschutzgebiet Rhin-Havelell DE 3242-421
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) hier: 40 m Anbauverbotszone an Bundesautobahnen (§ 9 FStrG) und 20 m Anbauverbotszone an Landstraßen (§ 24 FStrG)

Darstellung ohne Normcharakter

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Nummerierung der Maßnahmenfläche | Bemaßung in Meter |
| Flurgrenze | Zaun |
| Flurstücksgrenze | Laubbaum |
| Flurstücksnummer | Hauptbühnenlinie m. d. HHN2016 |
| Gebäudebestand | |

Satzung der Gemeinde Fehrbellin

Landkreis Ostprignitz-Ruppin

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 Solarpark *Am Krekenberg* in den Gemarkungen Tarmow und Hakenberg

für das Gebiet östlich der Autobahn A24 und südlich des Ortsteils Tarmow



Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Fehrbellin vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 Solarpark *Am Krekenberg*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) erlassen:
Es gelten die BauNVO 2017 sowie die PlanZV 1990, jeweils einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

Text (Teil B)

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB

SO PV-FFA - Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage

Allgemein zulässig sind:

- die Errichtung von Solarmodulen
- sowie für den Betrieb erforderliche Nebenanlagen
- Wechselrichter, Verkabelung, Trafostationen
- Anlagen für die Energiespeicherung und -verarbeitung
- Zufahrten, Wartungsflächen
- Zaunanlagen
- Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8,0 m
- Umspannstation
- Stellplätze

Anlagen der Außenwerbung im Sinne des § 10 BbgBO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für das Baugebiet SO PV-FFA ist die maximale Grundflächenzahl auf 0,7 festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sie haben einen Abstand von 3 m zur Grenze des Sondergebietes, ausgenommen die Abstandsfläche entlang der Autobahn, hier beträgt der Abstand der Baugrenze zur Grenze des Sondergebietes 5 m.

4. Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrten, Wege, Zäune und Versorgungsleitungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs 3 BauGB;
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes wird wie folgt festgesetzt:

- Für die Solarmodule ist eine maximale Höhe von 4,0 m über der Geländeoberfläche festgesetzt.
- Für Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafostationen) wird eine maximale Höhe von 4,0 m zugelassen, für Masten von Überwachungskameras ist eine maximale Höhe von 8,0 m zulässig.
- Für die Solarmodule wird ein Mindestabstand von der Unterkante der Modultische bis zur Geländeoberfläche von 0,8 m festgesetzt.

6. Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der Grünfläche mit dem Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 3m breite gepflegte Baumhecke aus Feldahorn und Hainbuche anzupflanzen und regelmäßig zu beschneiden, um eine Ausdehnung in die Breite zu unterbinden und eine dichte und hohe Baumhecke herzustellen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1. Anlage von Grünflächen innerhalb des Sondergebietes
Die Grünflächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ sind als extensives Grünland zu bewirtschaften. Die Ersteinrichtung hat durch Selbstbegrünung zu erfolgen. Die Mahd ist rund 10 cm über dem Gelände vorzunehmen. Ein Umbruch der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Mahd der Grünflächen ist nicht vor dem 15.07 eines jeden Jahres zulässig. Die Flächen um die Wechselrichter können konstant kurzgehalten werden. Bei einer Mahd vor dem 15.07 ist eine Vermeidung des Tötungsverbotes durch die Einbeziehung von ornithologischem Fachpersonal zu gewährleisten.

7.2. Artenschutz - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Barrierereife Gestaltung der Einfriedung
Einzünungen des Sondergebietes sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen. Auf Sockelmauern ist daher zu verzichten. Die Zaununterkante muss in einem Mindestabstand von 15 cm über dem Gelände eingebaut werden. Alternativ hierzu sind in etwa 50 m-Abständen Durchlässe vorzusehen.

7.3. Grundwassererneuerung

Versickerungsfähige Herstellung von Erschließungswegen und -flächen
Anzuliegende Erschließungswege, Bedarfstellplätze oder Wendemöglichkeiten sind aus Gründen der Grundwassererneuerung wasserdurchlässig zu befestigen.

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1. Maßnahmenfläche 1 - Grünfläche Wiese (extensives Grünland)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Maßnahmenfläche Nr. 1 ist als extensives Grünland zu bewirtschaften. Die Grünfläche soll zur Etablierung einer gebietsheimischen und angepassten Vegetation locker mit einer gebietsheimischen Saatmischung besät werden. Um ein offenes, magere und extensives Grünlandhabitat zu etablieren wird in den ersten 3 Jahren nach Einrichtung der Fläche Anfang September gemäß und das Mahdgut abtransportiert, um die Fläche auszuhängen.

Danach wird eine Streifenmahd von Streifen um die 10 m (Pflegestreifen, je 1/3 der Fläche) ab Anfang September durchgeführt. So bleiben je 20m Rotationsstreifen (2/3 der Fläche) erhalten. Ab dem 7ten Jahr wird der jeweilige Pflegestreifen ab September gefäht. Ein Umbruch der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes, des Landreitgrases oder der Beifuß-Ambrosie sind mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Entwicklungsmaßnahmen abzustimmen.

8.2. Maßnahmenfläche 2 - Blühstreifen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenflächen Nr. 2 werden mit regionalem gebiets eigenem Saatgut mit einem hohen Anteil an Blütenpflanzen begrünt. Die Mahd ist alle 5 Jahre ab dem 01. September mindestens 10 cm über dem Gelände vorzunehmen. Das Mahdgut kann an Ort und Stelle verbleiben, um die Blütenpflanzen durch Heussaat zu erhalten. Die Ausdehnung des Blühstreifens ist mit Eichenpappelfähnen zu markieren, um eine ungeplante Pflege zu vermeiden.

9. Zeitliche Befristung

§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Das sonstige Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nur für eine Dauer von 35 Jahren zulässig. Die Zulässigkeit beginnt mit Satzungsbeschluss und endet 35 Jahre später. Bis zum Fristende sind jegliche Anlagen des Sondergebietes rückstandslos zu entfernen. Als Folgenutzung wird für das sonstige Sondergebiet "Photovoltaik-Freiflächenanlage" eine Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB festgelegt.

10. Baurecht ab Eintritt eines bestimmten Umstandes § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung der Fläche SO PV-FFA - Sonstiges Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage innerhalb der Umgrenzung, der 40 m Anbauverbotszone an Bundesautobahnen tritt erst in Kraft mit erteilter Genehmigung gemäß § 9 Abs. 2c FStrG des Fernstraßen-Bundesamtes. Bis Eintritt dieses Umstandes oder bei nicht erteilter Genehmigung ist die Fläche als Grünfläche bzw. Maßnahmenfläche 2 Blühstreifen gemäß Punkt 8.2 festgesetzt.

11. Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An der südöstlichen Angabengrenze ist eine Immissionsschutzanlage in Form eines Sichtschutzzaunes festgesetzt. Der Zaun ist über eine Länge von 120 m auf die Höhe der Moduloberkante zusätzlich 30cm zu erhöhen und mit Sichtschutzelementen auszustatten. Die unteren 80 cm des Zauns können dabei zur Reduzierung der Windlast frei bleiben.

Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Solarmodule ausschließlich in Süd-West-Ausrichtung zu errichten.

12. Schutzfläche nach straßenrechtlichen Vorschriften § 9 Abs. 1 Nr. 10 und § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 FStrG sowie § 9 Abs. 2c FStrG

Die Umgrenzen, der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen entlang der Bundesautobahn BAB 24, markiert die Anbauverbotszone von 40 m, gemessen ab der äußeren Fahrbahnkante an Bundesautobahnen, gemäß § 9 Abs. 1 FStrG. Innerhalb dieser Flächen sind keine hochbaulichen Anlagen zulässig, ausgenommen PV-Freiflächenmodule innerhalb der Baugrenze sowie Einfriedungen und Wege und Wartungsflächen innerhalb der Sondergebietsfläche. Die Mindestabstände zur Bundesautobahn sind in der Planzeichnung eingetragen.

Hinweise

Trinkwasser

Entlang der Trinkwasserversorgungsleitung an der L 16 ist ein Schutzstreifen von mindestens 1,5 m zu berücksichtigen. Die Zugänglichkeit muss gesichert sein. Die Trasse liegt innerhalb der Anbauverbotszone entlang der Landstraße, bauliche Anlagen, Anpflanzungen und Einzünungen sind unzulässig.

Niederschlagsentwässerung

Es ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser nicht dem Straßengelände oder der Entwässerungsanlagen der A 24 weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet wird.

Straßenrechtliche Genehmigungen

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. der Bauanzeige ist die Straßenbaubehörde sowie das Fernstraßen-Bundesamt zu beteiligen und ggf. ein Ausnahmearbeit für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszonen zu stellen.

Alltasten

Alltasten sind im Bereich der Satzung nicht bekannt. Werden bei den Bauarbeiten dennoch kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten, erkennbar z. B. durch Unterschiede im Aussehen, Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin ist zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zweigeteilt so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBld. 05/15) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Alle Maßnahmen in Bodendenkmalbereichen sind erlaubnis- und dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalschutzbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archaische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4).

Kampfmittel

Für den Planungsraum ist der Kampfmittelverdacht zu prüfen. Gegebenenfalls ist bei der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Artenschutz

Baufeldüberwachung ist nur außerhalb des Brutzeitraums zulässig. Sie ist somit vom 01.09 bis 28/29.02 durchzuführen. Sollte das Schaffen eines Baufeldes und das Aufstellen der PV-FFA auf der Fläche bis in den März eines Jahres dauern, sind die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortzuführen, um ein Ansetzen von Brutvögeln im Baubereich zu vermeiden. Eine Baufeldüberwachung innerhalb der Brutzeit also von März bis Ende August ist nur mit einer begleitenden ökologischen Bauüberwachung (ornithologisches Fachpersonal) zulässig. Bei Beginn der Bauarbeiten nach Februar sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen, wie das Aufstellen von Plattenbändern oder die Herstellung einer Schwarzbrache (je nach Witterung mind. alle 14 Tage Bodenbearbeitung), um Ansetzungen von Bodenbrütern zu vermeiden. Vor Baubeginn ist eine abschließende Kontrolle durch eine ökologische Fachkraft durchzuführen.

Übersichtskarte

Geoportal Brandenburg, Zugriff 07.11.2022



erneuter Entwurf

Die inhaltlichen Änderungen, gegenüber dem Entwurf vom 16.10.2023 sind in blauer Schrift dargestellt.

ign Melzer & Voigtländer
Ingenieure PartG-mbB
Lloydstraße 3
17192 Waren (Müritz)
Tel.: 03991 6409-0 - Fax: -10



Waren (Müritz), den 15.07.2024

Satzung der
Gemeinde Fehrbellin
Landkreis Ostprignitz-Ruppin
über den



vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19
Solarpark *Am Krekenberg* in den Gemarkungen
Tarmow und Hakenberg