

Planteil A
Planzeichnung
(Teilflächen 1 bis 3)

Teilfläche 1

Teilfläche 2

Teilfläche 3

Planteil A und Planteil B
Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO-1
Photovoltaik

Sonstiges Sondergebiet SO-1 bis SO-4,
mit Zweckbestimmung "Photovoltaik"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

Hmax

maximale Höhe baulicher Anlagen über Geländeerbante (GOK)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
Höhenbezugspunkte gemäß Vermessung des ObVI in Meter über
Normalhöhennull (NNH) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)

Erläuterung der Nutzschemata

Art der baulichen Nutzung
mit ftd. Nummerierung

GRZ

maximale Höhe baulicher Anlagen über
Geländeerbante (GOK),
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

GFL-1

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-1)
zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

M-1

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M-1),
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M-2

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M-2 bis M-4),
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

E-1

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen (E-1 bis E-7),
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planunterlage

Gem. Holzhausen
Flur 1

9

Gemarkungs- und Flugrenze

Flugstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Höhenpunkt in Meter über Normalhöhennull (NNH)
im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)

Nutzungsartengrenze

Einzelbäume

Einzaunung

Planteil B

Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Die Sonstigen Sondergebiete SO-1 Photovoltaik bis SO-4 Photovoltaik dienen der
Nutzung erneuerbarer Energie. Zulässig sind Solarmodule für Photovoltaikanlagen
einschließlich aller dazugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen zum Betrieb und
zur Wartung der Anlage sowie der erforderlichen baubetrieblichen Erschließungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

2.1 Die maximale Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der
Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.
2.2 Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen darf 3,50 m über
Geländeerbante (GOK) betragen. Die zulässige maximale Höhe der baulichen
Anlagen von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z. B. Antennen,
Blitzschutzanlagen, Masten von Fernsprechanlagen u. a.) darf bis zu einer Höhe von
5 m über Geländeerbante (GOK) betragen. Höhenbezugspunkte sind die
Höhenpunkte gemäß Vermessung des ObVI in Meter über Normalhöhennull (NNH) im
Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016).
Der Abstand der Modulunterkanten zur jeweils anstehenden Geländeerbante muss
mindestens 0,8 m betragen. Höhenbezugspunkte sind die Höhenpunkte gemäß
Vermessung des ObVI in Meter über Normalhöhennull (NNH) im Deutschen
Haupthöhennetz (DHHN 2016).

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Sondergebiet innerhalb
und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind
Transformator, Übergeleiten und Schaltanlagen, Wechsel- und Gleichrichter,
Einrichtungen und Anlagen für Spannungs- und Leistungsübertragung, Wartung,
Instandhaltung, Pflege und Service. Das Brandenburgische Nachbarrechtsgesetz ist dabei zu beachten.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die mit "GFL-1" gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zugunsten des Betreibers der Photovoltaikanlage zu belasten. Zulässig ist die
Errichtung einer Erschließung, inklusive Aufwertungen im Kreuzungsbereich, mit
einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau in einer Länge von 270 m und einer
Breite von 5 m.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB,
i. V. m. § 44 BNatSchG)

5.1 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO-1 bis SO-4 ist die Befestigung von
Steilplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
5.2 Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 20 cm Boden
freiheit aufweisen. Im räumlichen Geltungsbereich sind Einfriedungen durch Zäune
mit einer Höhe von 2,2 m zuzulässig Überstiegschutz zulässig.
5.3 Innerhalb der mit M-1 bis M-4 gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
und den mit E-1 bis E-7 gekennzeichneten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die
Errichtung von unterirdischen Medienrassen zulässig. Die Errichtung von Zufahrten zu
den Sonstigen Sondergebieten, Einrichtungen für den Brandschutz und die Herstellung
von dauerhaften Zäunen sind nicht zulässig.
5.4 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO-1 bis SO-4 sind die unversiegelten
Flächen unter und zwischen den Modulen sowie die Flächen außerhalb der
Maßnahmenflächen der textlichen Festsetzung 5.8 in extensives Grünland zu über-
führen und zu erhalten. Vorhandene Grünlandflächen sind zu erhalten. Die Flächen
sind jährlich mindestens 1 x nach dem 30.09. zu mähen. Alternativ ist eine Schaf-
beweidung möglich. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch
und die Neuanlage sind unzulässig. Die Erstaussaat über den Rohbodenflächen hat
gemäß § 40 BNatSchG durch gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes
"Ostdeutsches Tiefland" in der Artenzusammensetzung für Frischwiesen zu erfolgen.
Alternativ kann die Erstaussaat über eine Selbstbegrenzung der Flächen erfolgen.
5.5 Innerhalb der mit E-2 bis E-7 gekennzeichneten Flächen mit Bindung für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen ist das vorhandene extensive Grünland zu erhalten. Die Flächen sind
jährlich 1 x nach dem 30.09. zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln oder
Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neuanlage sind unzulässig.
5.6 Auf der mit M-1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist artenreiches Extensivgrünland
durch Ansaat und Pflege zu entwickeln und zu erhalten. Es ist gemäß § 40 BNatSchG
gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes "Ostdeutsches Tiefland" in der
Artenzusammensetzung für Frischwiesen zu verwenden. Alternativ kann die
Erstaussaat über eine Selbstbegrenzung der Flächen erfolgen. Vorhandene Grünland-
flächen sind zu erhalten. Die Flächen sind jährlich 1 x nach dem 30.09. zu mähen.
Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neuanlage
sind unzulässig.

Planteil B

Textliche Festsetzungen

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB,
i. V. m. § 44 BNatSchG)

6.1 Auf den mit M-2 bis M-4 als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen
ist direkt angrenzend und parallel zu den Sonstigen Sondergebieten, auf einer
Länge von mindestens 450 m und einer Breite von 5 m, eine dreireihige
freilebende Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Anteilig sind auf den mit M-3 und M-4 gekennzeichneten Flächen jeweils
mindestens auf einem Abschnitt der Hecke in einer Länge von jeweils 20 m
ausschließlich dornenreiche Pflanzen der Arten Schlehe (Prunus spinosa),
Weißdorn (Crataegus monogyna), Crataegus laevigata), Hundrose (Rosa canina)
und Heckenrose (Rosa corymbifera) zu verwenden.
Es sind Gehölze gemäß dem Erläss "Verwendung gebietseigener Gehölze bei
der Pflanzung in der freien Natur", (Erläss des Ministeriums für Landwirtschaft,
Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019, Amtsblatt für Brandenburg
Nr. 9 vom 4. März 2020, Seite 203ff) zu verwenden. Insgesamt sind mindestens
5 verschiedene Arten zu gleichen Anteilen zu verwenden. Je 2,5 m ist ein
Strauch zu pflanzen. Als Pflanzqualität sind Heister, mindestens 2 x verpflanzt
mit einer Höhe von 60/100 cm zu verwenden.
Auf einem 3 m breitem Streifen südlich der Heckenpflanzung ist innerhalb der mit
M-2 bis M-4 gekennzeichneten Flächen artenreiches Extensivgrünland durch
Ansaat und Pflege zu entwickeln und zu erhalten. Es ist gemäß § 40 BNatSchG
gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes "Ostdeutsches Tiefland" in der
Artenzusammensetzung für Frischwiesen zu verwenden. Die Flächen sind jährlich
1 x nach dem 30.09. zu mähen. Alternativ kann die Erstaussaat über eine
Selbstbegrenzung der Flächen erfolgen. Der Einsatz von Düngemitteln oder
Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neuanlage sind unzulässig.
5.8 Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO-1 bis SO-4 sind insgesamt
6 Habitateinseln für die Art Feldlerche mit den Abmessungen 20 m x 20 m zu
integrieren. Die Habitateinseln müssen untereinander einen Abstand von
mindestens 100 m und zu Gehölzen einen Abstand von mindestens 50 m
halten. Die Flächen sind jährlich 1 x nach dem 30.09. zu mähen.
5.9 Auf der mit "M-1" gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zwei Sandhögel
aus grabfähigem Sand in einer Länge von je 25 m, einer Breite von je 5 m und
einer Höhe von je 1 m als Winterlebensraum für Kröten sowie 6 Totholz- und
Niststreuhaufen aus Findlingen mit einem Volumen von je 4 m³ als
Winterlebensraum für Kammmolche anzulegen.

Hinweise

1. Artenschutz

Die Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutzrecht gemäß
§ 39 und 44 BNatSchG sind zu berücksichtigen. Gemäß den Ergebnissen des
Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) zum Projektvorhaben
"Photovoltaik-Anlage Wallstücke", vom Büro Biologische Kartierungen & Gutachten
Mathiak, Sewekow, Stand 25.06.2024, sind folgende Vermeidungs-, Minderungs-
und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Vermeidungsmaßnahmen

A/R-VM-1: Sicherung der Baustelle

A/R-VM-2: Einrichtung Amphibienschutzzaun

R-VM-1: Einrichtung Schutzzone Waldrand

(vgl. zeichn. Festsetzung E-2 bis E-7 und Textfestsetzung 5.5)

VVM-1: Bauzeitenregelung

Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- und

Kompensationsmaßnahmen

A-CEF-1: Schaffung Landebsensraum/Winterunterstände Knoblauchske

(vgl. Textfestsetzung 5.9)

A-CEF-2: Anlage von Totholz- und Niststreuhaufen für Kammmolch

(vgl. Textfestsetzung 5.9)

Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

V-FCS-1: Waldandrefläche zur Lebensraumschließung Heideleiche

(vgl. zeichnerische Festsetzung E-2 bis E-7)

V-FCS-2: Anlage Lerchenfenster für Feldlerche

(vgl. Textfestsetzung 5.8)

V-FCS-3: Anlage Grasstreifen für Grausammer

(vgl. zeichnerische Festsetzung M-1 und Textfestsetzung 5.6)

V-FCS-4: Strauch- und Heckenpflanzungen

(vgl. Textfestsetzung 5.7 und zeichnerische Festsetzung M-2 bis M-4)

Kontrollmaßnahmen

OK-1: Ökologische Baubegleitung

OK-2: Monitoring

Zusätzliche Maßnahmen

GS-1: Gehölzschnitt (vom 01.10. bis 28.02.)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November
2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023
(Nr. 394) geändert worden ist.

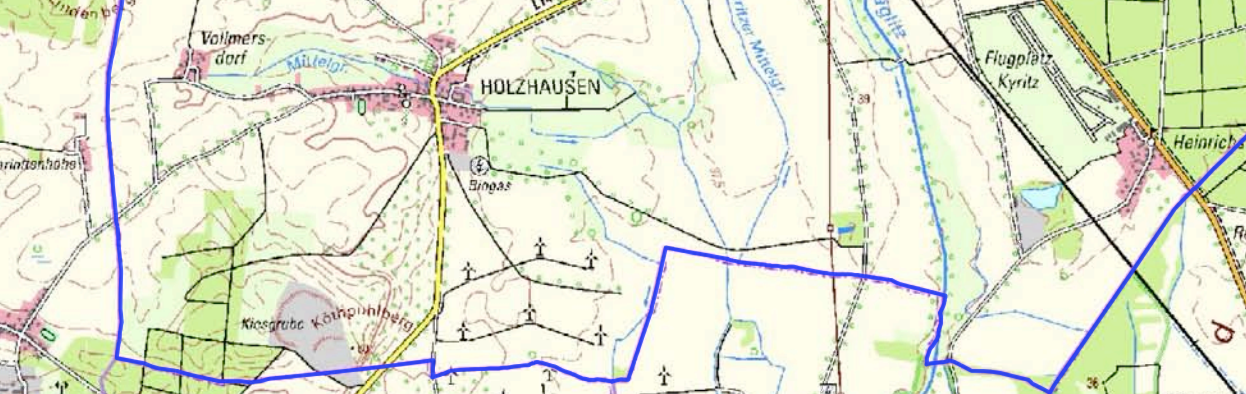
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I
S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I
Nr. 170) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhalts (PlanV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert
durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Gesetze und DIN-Vorschriften können bei
der Stadt Kyritz, Marktplatz 1, 16866 Kyritz, während der Dienstzeiten eingesehen
werden.



Geltungsbereich Bebauungsplan "Photovoltaikanlage Wallstücke"
Kartengrundlage: Digitale Topographische Karte, Landesvermessung und Geobasis Brandenburg,
GeoBasis-DE/GB, WebAtlasDE BE/BB, Stand April 2024, Maßstab 1:50.000

Stadt Kyritz

Bebauungsplan
"Photovoltaikanlage Wallstücke"
im Ortsteil Holzhausen

Stand 28. April 2025
Vorentwurf (nicht recht verbindlich)
Planungsträger Stadt Kyritz
Marktplatz 1
16866 Kyritz
Bearbeitung Landschafts- und Freiraumplanung Gemmel
Dipl. Ing. (FH) Frank Gemmel
Baltzer Str. 36
16909 Wittstock/Dosse

Maßstab Bebauungsplan: 1:1.000 im Originalformat DIN A0, auf DIN A3 ummaßstäblich (ca. 1:3.500)
Kartengrundlage: ObVI Vermessungsamt Kyritz, Thomas Glauert, Neumagden, 20.12.2023