

**Planteil A
Planzeichnung
(Teilflächen 1 bis 3)**



**Planteil A und Planteil B
Planzeichnerklärung**

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6
Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
maximale Höhe baulicher Anlagen über Geländeoberkante (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 Nutzschilder

GRZ	Hmax
Grundflächenzahl	maximale Höhe baulicher Anlagen über Geländeoberkante (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 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

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

— Nutzungsartengrenze

— Einzelbäume

— Einzäunung

**Planteil B
Textliche Festsetzungen**

- 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)**
- 5.7** Auf den mit M-2 bis M-4 umgrenzten 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 freiwachsende 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 domerreichere Pflanzen der Arten Schliehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*), Hundrose (*Rosa canina*) und Heckenrose (*Rosa corymbifera*) zu verwenden. Es sind Gehölze gemäß dem Erlaß "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur", (Erlaß 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 m² ist ein Strauch zu pflanzen. Als Pflanzgut 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 Artenszusammensetzung für Frischwiesen zu verwenden. Die Flächen sind jährlich 1 x nach dem 30.09. zu mähen. Alternativ kann die Erntesaat über eine Selbstbegrennung der Flächen erfolgen. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neupflanzung sind unzulässig.
- 5.8** Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO-1 bis SO-4 sind insgesamt 6 Habitatinseln für die Art Feldlerche mit den Abmessungen 20 m x 20 m zu integrieren. Die Habitatinseln 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 Sandhügel 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 Natursteinhaufen 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 Fachgutachtens (AFG) zum Projektvorhaben "Photovoltaik-Anlage Wallstücke", vom Büro Biologische Kartierungen & Gutachten Mathak, 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: Errichtung Amphibienschutzzaun
R-VM-1: Errichtung Schutzzone Waldrand (vgl. zeichnerische Festsetzung E-2 bis E-7) (vgl. zeichn. Festsetzung E-2 bis E-7 und Textfestsetzung 5.5)
VVM-1: Bauzeitenregelung
Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
A-CEF-1: Schaffung Lebensraum/Winterquartiere Knoblauchschröte (vgl. Textfestsetzung 5.9)
A-CEF-2: Anlage von Totholz- und Steinhäufen für Kammmolch (vgl. Textfestsetzung 5.9)
Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes
V-FCS-1: Waldrandfreie Fläche zur Lebensraumvermehrung Heideelerche (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
Zusätzliche Maßnahmen
GS-1: Gehölzschnitt (vom dem 01.10. bis 28.02.)

Rechtsgrundlagen

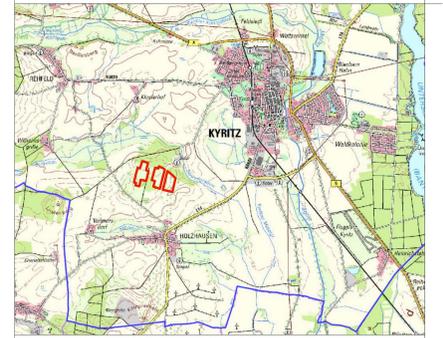
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (Nr. 394) geändert worden ist.

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. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PflanzV) 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 (BGBl. 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 Topografische 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)
Planungsträgerin	Stadt Kyritz Marktplatz 1 16866 Kyritz
Bearbeitung	Landschafts- und Freizeitanlage Gemmel Dipl.-Ing. (FH) Frank Gemmel Baltzter Str. 36 16909 Wittstock/Dosse

Maßstab Bebauungsplan: 1:1.000 im Originalformat DIN A0, auf DIN A3 ummaßstablich (ca. 1:3.500)
Kartengrundlage: ObVI Vermessungsamt Dipl.-Ing. Thomas Glauzitz, Neuenhagen, 20.12.2023

**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 Geländeoberkante (GOK) betragen. Die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen von untergeordneten technischen Anlagen oder Aufbauten (z. B. Antennen, Blitzschutzanlagen, Masten von Sperrmasten u. ä.) darf bis zu einer Höhe von 5 m über Geländeoberkante (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 Geländeoberkante 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 Transformatoren, Übergabestationen und Schaltanlagen, Wechsel- und Gleichrichter, Einrichtungen und Anlagen für Sperrmasten, 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 Stellplätzen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 5.2** Einfriedungen der Gesamtanlage sind so zu gestalten, dass diese 20 cm Böden freiheit aufweisen. Im räumlichen Geltungsbereich sind Einfriedungen durch Zaune mit einer Höhe von 2,2 m zuzulässig Überstreichung 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 unterschiedlichen 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 Modultischen sowie die Flächen außerhalb der Maßnahmenflächen der textlichen Festsetzung 5.8 in extensives Grünland zu überführen und zu erhalten. Vorhandene Grünlandflächen sind zu erhalten. Die Flächen sind jährlich mindestens 1 x nach dem 15.07. zu mähen. Alternativ ist eine Schafbeweidung möglich. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neupflanzung sind unzulässig. Die Erntesaat auf den Rohbodenflächen hat gemäß § 40 BNatSchG durch gebietseigenes Saatgut des Ursprungsgebietes "Ostdeutsches-Tiefland" in der Artenszusammensetzung für Frischwiesen zu erfolgen. Alternativ kann die Erntesaat über eine Selbstbegrennung 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 Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neupflanzung 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 Artenszusammensetzung für Frischwiesen zu verwenden. Die Flächen sind jährlich 1 x nach dem 30.09. zu mähen. Der Einsatz von Düngemittel- oder Pflanzenschutzmitteln, der Umbruch und die Neupflanzung sind unzulässig.