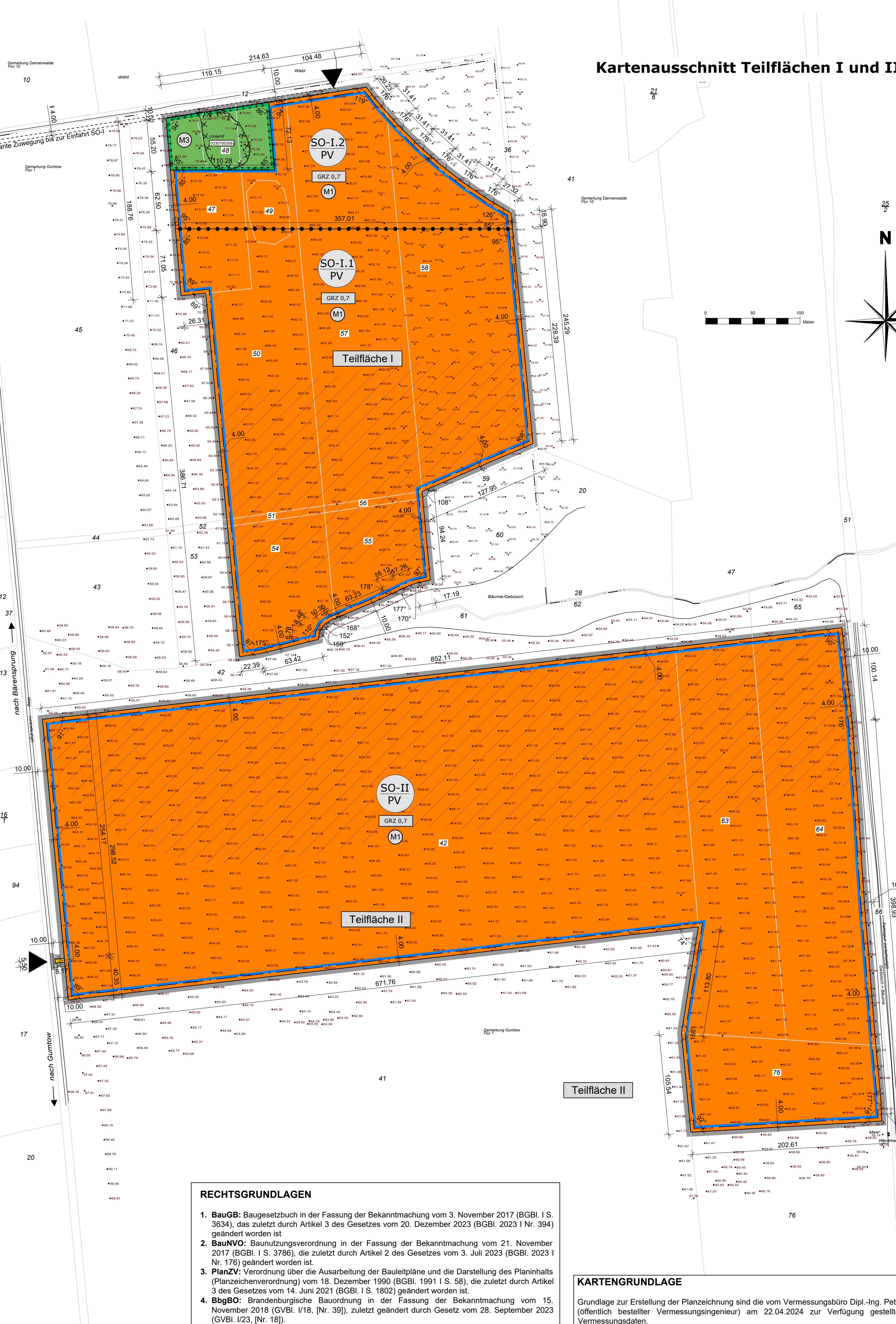
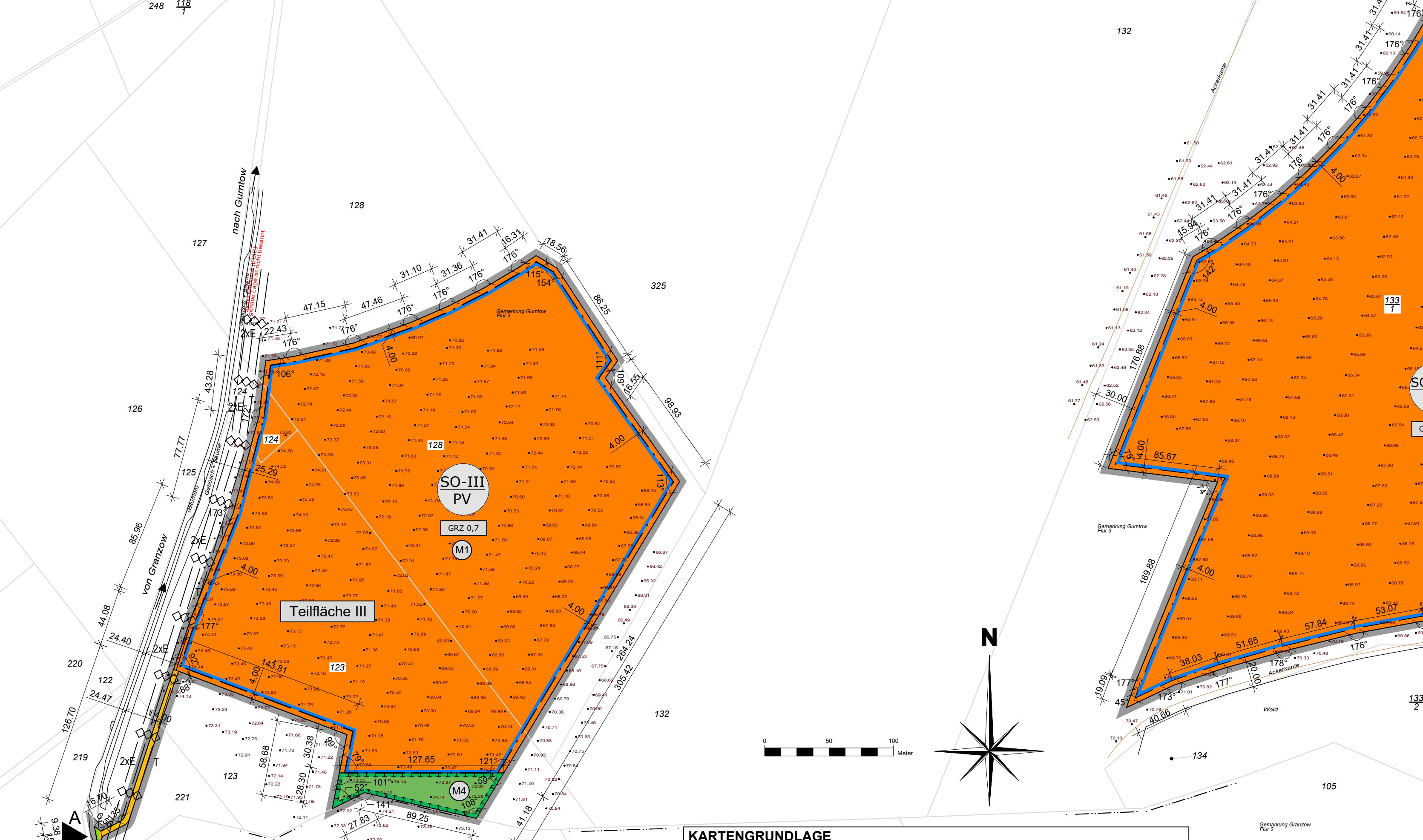


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Solarpark Gumtow“ PLANZEICHNUNG TEIL A

Kartenausschnitt Teilflächen I und II



Kartenausschnitt Teilflächen III und IV



KARTENGRUNDLAGE

Grundlage zur Erstellung der Planzeichnung sind die vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Peter Hartmann (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) am 22.04.2024 zur Verfügung gestellten digitalen Vermessungsdaten.

ZEICHNERKLÄRUNG ZU TEIL A

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO
Sonnige Sondergebiete SO-I/IV mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO
Grundflächenzahl
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
Baugrenze
Private Verkehrsflächen
Strassenbegrenzungsfläche
Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
4. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Private Verkehrsflächen
Strassenbegrenzungsfläche
5. FÜHRUNG VON OBERERDISCHEN ODER UNTERERDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
6. GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünflächen
7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 4 BauGB
8. SONSTIGE PLANZEICHNEN
Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
9. Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb eines sonstigen Sondergebietes
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO

DARSTELLUNGEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

- Gemarkungsgrenze
---> Richtungsangabe
- - - - - geplante Zuwegung bis zur Einfahrt SO-I

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO
1.1 Es werden die sonstigen Sondergebiete SO-I/IV mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage festgesetzt.
1.2 In den sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage sind zulässig:
- das Aufstellen von Solarmodulen sowie der notwendigen Trafostationen und Monitoringcontainer, inkl. Batteriespeicher
- das Aufstellen von Kameramasten zur Überwachung der Anlagen
- die Anlage erforderlicher Erschließungs- und Wartungswege in Teilerhebung
- das Verlegen von Kabeln ausschließlich als Erdkabel in min. 0,5 Metern Tiefe
- die Errichtung eines Sicherheitszaunes
2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO
2.1 Für die sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Photovoltaik-Freiflächenanlage wird jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.
2.2 Die zulässige Grundfläche der erforderlichen Nebenanlagen beträgt je sonstiges Sondergebiet SO-I/IV bis SO-IV/IV 1.000 m².
2.3 Die zulässige Grundfläche zusätzlicher Verkehrsflächen beträgt 5.000 m² je Sondergebiet (SO-I/IV bis SO-IV/IV).
2.4 Die maximal zulässige bauliche Höhe der Solarmodule beträgt 3,50 Meter und darf nicht überschritten werden.
2.5 Die maximal zulässige bauliche Höhe der Nebenanlagen darf eine bauliche Höhe von 4,20 Meter nicht überschreiten.
2.6 Bei Errichtung eines Sicherheitszaunes beträgt dessen maximal zulässige Bauhöhe 2,50 Meter inklusive Überstreichung.
2.7 Als Bauschutzpunkt für die Höhenfestsetzungen gelten die im Amtlichen Lageplan festgesetzten Geländehöhen des amtlichen Bezugsystems DHHN 2016.

DARSTELLUNGEN ODER NORMCHARAKTER

- A Punkt, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2
Flurstücksnummer mit Flurstücksbezeichnung
Geländehöhe in Metern vor NHN des amtlichen Bezugsystems DHHN 2016
begrenzte Verkehrsflächen
geschütztes Biotop - Kleingewässer, beschattet (Biotopcode 02122) (§ 30 BnatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchG)

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das in allen sonstigen Sondergebieten (SO-I/IV bis SO-IV/IV) anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Vegetationsflächen der jeweiligen Grundstücke, innerhalb des Plangebietes, zu versickern.

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

- 6.1 Maßnahme M1 - Entwicklung eines extensiven Grünlands, jeweils in den SO-I/IV bis SO-IV/IV
6.2 Maßnahme M3 - Erhaltung und Erweiterung einer Grünlandsbrache für Offenlandbrüter (hier: Feldlerche und Grauerammer) in der Teilfläche I
6.3 Maßnahme M4 - Entwicklung einer Grünlandsbrache für Offenlandbrüter (hier: Feldlerche) in der Teilfläche II
6.4 Maßnahme M5 - Entwicklung einer Grünlandsbrache i. V. m. dem Erhalt eines Feldgehölzbestandes in der Teilfläche IV

7. Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die festgesetzten Nutzungen im jeweiligen sonstigen Sondergebiet sind nur bis zum Ablauf der Betriebsdauer der Photovoltaik-Freiflächenanlage von 25 Jahren (mögliche Verlängerung max. 5 Jahre) zulässig. Nach dem Ablauf der Betriebsdauer sind alle baulichen Anlagen vollständig zu beseitigen.

8. Denkmalschutz

Im Zuge der Herstellung der Maßnahmenflächen sowie der anschließenden Bewirtschaftung sind die Vorgaben zur Feststellungs-, Entwicklungs-, sowie Unterhaltungsplanung gem. DIN 18916, 18917 und 18919 zu berücksichtigen.

9. Gewässerschutz

Die Heckensatz ist entsprechend den Anforderungen des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. des §§ 17, 18 und 34 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen (AWSt) zu errichten und zu betreiben.

10. Pflegehinweise zu den festgesetzten Maßnahmen

- 1.1 Pflegehinweise zu den festgesetzten Maßnahmen
1.1.1 Entwicklung eines extensiven Grünlands
Auf allen mit M1 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Bodenbearbeitung oder ein Pflegeumbau zu unterlassen.
1.1.2 Entwicklung eines extensiven Grünlands
Auf allen mit M3 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Bodenbearbeitung oder ein Pflegeumbau zu unterlassen.
1.1.3 Entwicklung einer Grünlandsbrache für Offenlandbrüter (hier: Feldlerche) in der Teilfläche I
Auf allen mit M4 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Bodenbearbeitung oder ein Pflegeumbau zu unterlassen.
1.1.4 Entwicklung einer Grünlandsbrache für Offenlandbrüter (hier: Feldlerche) in der Teilfläche II
Auf allen mit M4 gekennzeichneten Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Bodenbearbeitung oder ein Pflegeumbau zu unterlassen.

11. Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Gemäß § 31 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBoBod) ist jede Auffälligkeit in Bezug auf Bodenkontaminationen bzw. Auflagen von Altablagungen unverzüglich der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Prignitz anzuzeigen.

12. Vermeidungsmaßnahmen V1 - Baueinrichtung für Offenlandbrüter

Zum Schutz der im Offenland bestehenden Brutgebiete sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage ausschließlich im Zeitraum vom 1. September bis 31. August eines Folgejahres zulässig.

13. Vermeidungsmaßnahmen V2 - Baueinrichtung für Greifvögel

Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage in einem 300-m-Umkreis um einen besetzten Horst des Mäusebussards ausschließlich im Zeitraum 16. Mai bis 28.09. Februar eines Folgejahres und somit außerhalb der Revierverdrängungs- und frühen Brutzeit der Arten zulässig.

14. Vermeidungsmaßnahmen V3 - Amphibienschutz

Zur Bauvorbereitung der Maßnahmen und alle Baumaßnahmen sind außerhalb der Wanderungszeiten von Amphibien, d. h. außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 15. August durchzuführen. Baurearbeiten innerhalb dieses Zeitraums sind zulässig, wenn ein Amphibienschutzplan im örtlichen Randbereich der südlichen Teilfläche IV errichtet und bis zum Ende der Bauaktivitäten funktionsfähig erhalten wird.

15. Externe Kompensationsmaßnahme M2 - dreireihige landschaftstypische Heckenpflanzung mit Überblättern

Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage in einem 300-m-Umkreis um einen besetzten Horst des Mäusebussards ausschließlich im Zeitraum 16. Mai bis 28.09. Februar eines Folgejahres und somit außerhalb der Revierverdrängungs- und frühen Brutzeit der Arten zulässig.

16. Externe Kompensationsmaßnahme M2 - dreireihige landschaftstypische Heckenpflanzung mit Überblättern

Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage in einem 300-m-Umkreis um einen besetzten Horst des Mäusebussards ausschließlich im Zeitraum 16. Mai bis 28.09. Februar eines Folgejahres und somit außerhalb der Revierverdrängungs- und frühen Brutzeit der Arten zulässig.

17. Externe Kompensationsmaßnahme M2 - dreireihige landschaftstypische Heckenpflanzung mit Überblättern

Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage in einem 300-m-Umkreis um einen besetzten Horst des Mäusebussards ausschließlich im Zeitraum 16. Mai bis 28.09. Februar eines Folgejahres und somit außerhalb der Revierverdrängungs- und frühen Brutzeit der Arten zulässig.

18. Externe Kompensationsmaßnahme M2 - dreireihige landschaftstypische Heckenpflanzung mit Überblättern

Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage in einem 300-m-Umkreis um einen besetzten Horst des Mäusebussards ausschließlich im Zeitraum 16. Mai bis 28.09. Februar eines Folgejahres und somit außerhalb der Revierverdrängungs- und frühen Brutzeit der Arten zulässig.

19. Externe Kompensationsmaßnahme M2 - dreireihige landschaftstypische Heckenpflanzung mit Überblättern

Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage in einem 300-m-Umkreis um einen besetzten Horst des Mäusebussards ausschließlich im Zeitraum 16. Mai bis 28.09. Februar eines Folgejahres und somit außerhalb der Revierverdrängungs- und frühen Brutzeit der Arten zulässig.

20. Externe Kompensationsmaßnahme M2 - dreireihige landschaftstypische Heckenpflanzung mit Überblättern

Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage in einem 300-m-Umkreis um einen besetzten Horst des Mäusebussards ausschließlich im Zeitraum 16. Mai bis 28.09. Februar eines Folgejahres und somit außerhalb der Revierverdrängungs- und frühen Brutzeit der Arten zulässig.

21. Externe Kompensationsmaßnahme M2 - dreireihige landschaftstypische Heckenpflanzung mit Überblättern

Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage in einem 300-m-Umkreis um einen besetzten Horst des Mäusebussards ausschließlich im Zeitraum 16. Mai bis 28.09. Februar eines Folgejahres und somit außerhalb der Revierverdrängungs- und frühen Brutzeit der Arten zulässig.

22. Externe Kompensationsmaßnahme M2 - dreireihige landschaftstypische Heckenpflanzung mit Überblättern

Zur Vermeidung eines Verlustes gegen das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BnatSchG) sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen sowie Baumaßnahmen zur Errichtung der PV-Freiflächenanlage in einem 300-m-Umkreis um einen besetzten Horst des Mäusebussards ausschließlich im Zeitraum 16. Mai bis 28.09. Februar eines Folgejahres und somit außerhalb der Revierverdrängungs- und frühen Brutzeit der Arten zulässig.

Anlage 1

Table with 4 columns: Maßnahmenfläche, Lage, Länge, Größe. Lists measures M2.1 to M2.4 with their respective locations and dimensions.

7. Umweltüberwachung
Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Baupläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 „Solarpark Gumtow“ (Stand ... ) wurde am ... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Gumtow beschlossen.

2. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Solarpark Gumtow“ und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ... übereinstimmen.

3. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am ... im Schaukasten und im Internet unter www.gemeindegumtow.de ersichtlich bekannt gemacht worden.

4. Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen 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 gemeindeeindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist eindeutig möglich.

Official stamp and signature lines for the Mayor and Surveyor, including fields for name, date, and seal.

Landkreis Prignitz
Gemeinde Gumtow
Ortsteil Gumtow

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Solarpark Gumtow“



vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 „Solarpark Gumtow“
angepasster Entwurf (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB)
Stand: 25.07.2024 M 1 : 2.500