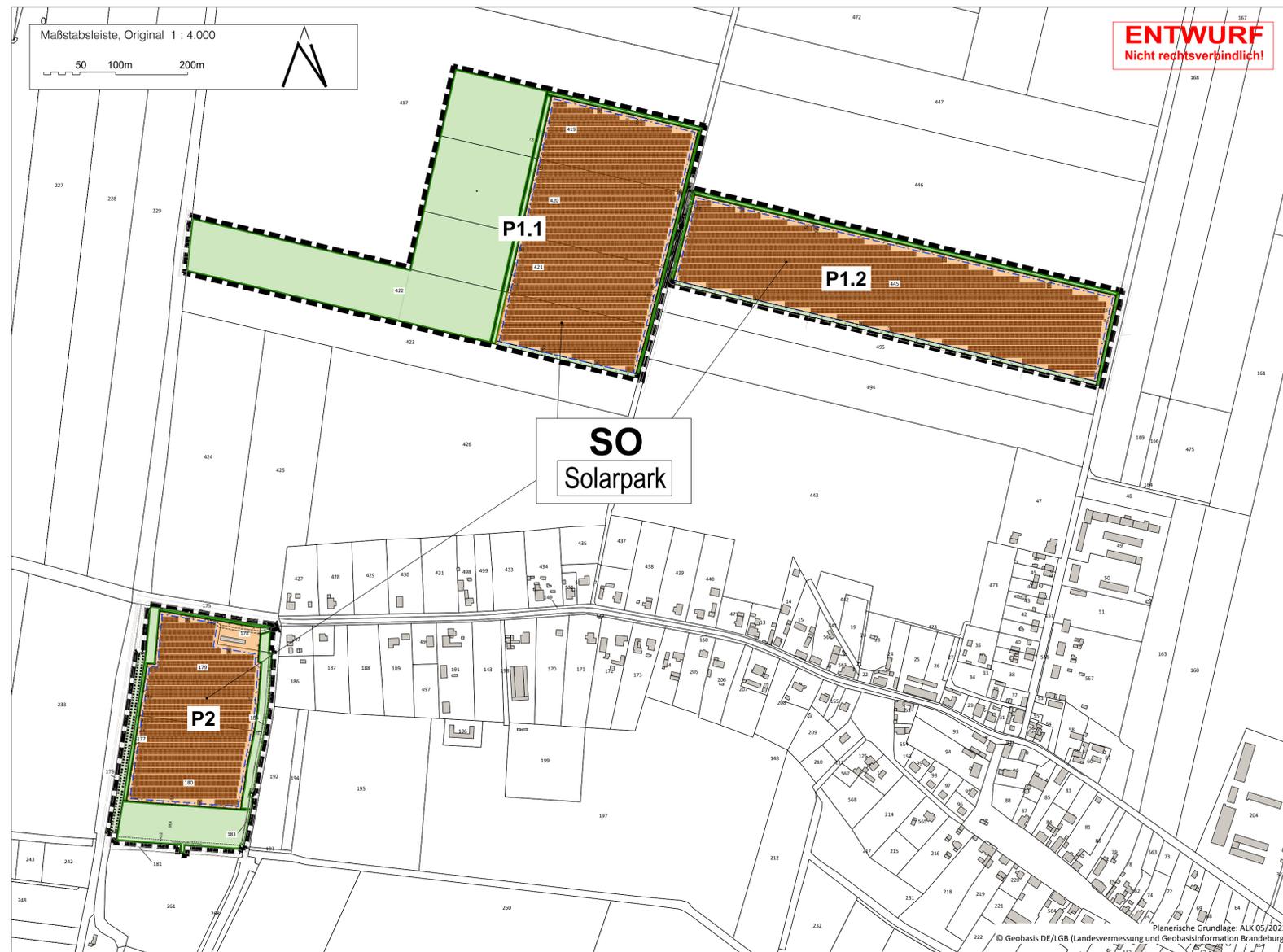


Teil A Zeichnerische Festsetzungen



Zeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - SO** Sondergebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO Zweckbestimmung z.B. Solarpark
 - Flächen für Maßnahme- und Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
 - Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Baugrenze (äußere Begrenzung der Modulflächen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO
- Plangrundlage**
 - 467 Flurstücksnummer
 - Flurstücksgrenzen, vorhanden
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - < 9 > Maße in Metern

Teil B - Text Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Solarpark"
 - Zulässig sind:
 - Photovoltaikanlagen, bestehend aus feststehenden, aufgeständerten Solarmodulen
 - Nebenanlagen, die zum Betrieb der Photovoltaikanlage notwendig sind (z.B. Leitungsschächte, Gleichrichteranlagen, Technikgebäude)
 - Im Sonstigen Sondergebiet "Solarpark" sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die zulässige Grundfläche (GRZ) beträgt einschließlich Nebenanlagen 0,7. Die tatsächliche Versiegelung darf 3% der Sondergebietsfläche nicht überschreiten.
 - Eine Überschreitung der GRZ ist ausgeschlossen
 - Die zulässige Höhe deraufgeständerten Module beträgt 3,0 m über der Geländeoberkante.
 - Die zulässige Höhe der Nebenanlagen beträgt 3,0 m über der Geländeoberkante.
- Überbaubare Grundstücksfläche**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 26 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
 - Blühstreifen Feldsoll (VM01)**

Maßnahmenbeschreibung: Anlegen eines Blühstreifen um das Feldsoll in einem Streifen von mind. 5 m. Aussaat einer mehrjährigen Saatmischung für trockene Standorte: Rieger Hofmann, BB - Blühstreifen mehrjährig, trocken, Wildblumen 60%, Kulturpflanzen 40%, Aussaat August/September, 6 kg / ha.
 - Anpflanzung von Hecke (i.V.m. Ausgleichsmaßnahme M2)**

Maßnahmenbeschreibung: Über eine Länge von 360 m wird eine Hecke

- aus drei ortstypischen Arten (Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Prunus spinosa - Schlehe, Schwarzdorn, Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball) gepflanzt. Es sind Pflegeschritte alle 8-15 Jahre in Abschnitten durch auf den Stock setzen und Auslichten vorzunehmen.**
- Pflegebrache (VM03)**

Maßnahmenbeschreibung: Mehrjährige Pflegebrache ohne jährliche Bodenbearbeitung. Die Pflegebrache soll den Bedarf an dauerhaft bewachsenen Strukturen unterschiedlicher Art bedienen. Es erfolgt nur zum Start der Maßnahme eine Bodenbearbeitung, in den Folgejahren dann eine regelmäßige Mahd/Mulchmahd zur Steuerung des Aufwuchses.
- Blühstreifen (VM04)**

Maßnahmenbeschreibung: Anlegen eines Blühstreifen um das Feldsoll in einem Streifen von mind. 15 m. Aussaat einer mehrjährigen Saatmischung für frisch-feuchte Standorte: Rieger Hofmann, BB - Blühstreifen mehrjährig, trocken, Wildblumen 60%, Kulturpflanzen 40%, Aussaat: Frühjahr (Ende März - Anfang Mai), Spätsommer (Ende August bis Ende September), Ansaat möglichst vor einer feuchten Witterung, 6 kg / ha.
- Landlebensraum für Amphibien (VM05)**

Maßnahmenbeschreibung: In einem Streifen entlang des wasserführenden Grabengewässers wird die Bewirtschaftung eingestellt. Es kann eine extensive Beweidung erfolgen (1-2 Rinder/ha). Auf die Düngung der Fläche wird verzichtet. Alternativ kann eine extensive Mahd mittels Balkenmäher erfolgen (nach OPPERMANN & CLASSEN (1998) und LICZNER (1999)).
- Bauzeitenbeschränkung (VM06)**

Maßnahmenbeschreibung: Alle Baumaßnahmen müssen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Im Zeitraum 01.11. - 31.01. (P1.1 und P1.2) und 15.09. - 27.02. (P2) bestehen keine Brutzeiten planungsrelevanter Vogelarten. Ggf. nötige Baumfällungen/Gebüschrodungen und Eingriffe in den Oberboden müssen zur Wahrung des Tötungsverbotes ebenfalls außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Abweichungen vom Zeitraum sind nur zulässig, wenn vor Beginn bzw. innerhalb der Brutzeit fortlaufend Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei Unterbrechungen von vergrämenden Bautätigkeiten > 14 Tage ist die Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren und ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen.

- Modulreihenkonfiguration (VM07)**

Maßnahmenbeschreibung: Der Abstand zwischen den Panels bestimmt die Arten- und Individuendichte. Als ökologisch optimale Breiten zwischen den Modulreihen sind mindestens 6 m angesehen. Der Mindestabstand zwischen der Unterkante der Module und der Bodenoberfläche soll bei mindestens 80 Zentimetern liegen (NABU 2021). Entscheidend für die Entwicklung und Nutzbarkeit der Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sind ausreichend breite, besonnte Streifen zwischen den Modulreihen. Dabei sind drei Meter (besser mehr) als Richtwert zu sehen (BUND BW 2021). Laut der Betreiberfirma Anumar haben die vorgesehenen Module eine maximale Höhe von 2,50 m bei einer Breite von 6,3 m. Bei dem Neigungswinkel von 15° überragt die Paneele eine Fläche 6,12 m (bei Draufsicht). Der Reihenabstand beträgt 1,90 - 2,00 m. Die geringe Abstandsweite wird durch die großen Ausgleichsflächen kompensiert.
- Pflege Planungsgebiet (VM08)**

Maßnahmenbeschreibung: Herstellung einer niedrigen, strukturreichen Gras- und Krautschicht innerhalb des Solarparks. Keine Mahd der Flächen innerhalb der Brutzeit der Feldlerche (April bis August), eine Mahd sollte jährlich nach Ende der Brutzeit (ab Mitte August) stattfinden und das Mahdgut abgeräumt werden. Auch für Wartungswege und -flächen oder ähnlich betrieblich notwendige Strukturen sollte innerhalb des Planungsgebietes kein weiterer Boden versiegelt werden.

Fahrspuren werden allenfalls als Schotterterrassen hergestellt, die Befahrung der Flächen erfolgt nur im Bedarfsfall).
- Umzäunung des Planungsgebietes (VM09)**

Maßnahmenbeschreibung: Bei betrieblich notwendiger Umzäunung des Planungsraumes muss die Umzäunung des Solarparks für kleine und mittelgroße Säuger durchlässig gestaltet sein. Der im UG festgestellte Fuchs muss das Gelände erreichen können.

Die Flächen werden mittels Wildschutzzaun (z.B. schwerer Weidezaun Fabrikat Ursus AS) umzäunt.
- Bauüberwachung (VM10)**

Maßnahmenbeschreibung: Alle durchgeführten Maßnahmen und Kontrollen sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, um ggf. Maßnahmen umzusetzen, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen.
- Gestaltung Mikroklima (VM11)**

Maßnahmenbeschreibung: Der Anteil der übershirmten Grundfläche darf 50 Prozent der Gesamtfläche der Anlage nicht überschreiten. Zwischen den Solarpanelen sind Durchlässe zu setzen damit unter den Flächen eine Besonnung und Vernässung gewährleistet ist. Dies gilt besonders für Modulreihen von > 3 m, wo ein Regenwasserabfluss eine ortsnähe Versickerung ermöglichen sollte. Gesamteit abgeführtes Regenwasser kann zur Speisung eines Feuchtbiotops genutzt werden.
- Anbringen von Nisthilfen (VM12)**

Maßnahmenbeschreibung: Die Installation folgender Nisthilfen wird vorgeschlagen:

 - 2 mehrfacher Höhlenkästen (Schwegler Mod. 1SP) je 1 Kasten in den Teilbereichen Nord- und Süd
 - 1 Halbhöhle (z.B. Schwegler Mod. 1HE) auf der Teilfläche P2
 - 2 Halbhöhle (z.B. Schwegler Mod. 1HE) auf den Teilflächen P1.1/P1.2
 - 1 einfacher Höhlenkasten (z.B. Strobel Mod. 312) auf der Teilfläche P2
 - 2 einfache Höhlenkästen (z.B. Strobel Mod. 312) auf den Teilflächen P1.1/P1.2.2
 - 24 Brutunterlage für Freibrüter, 5-10 cm x 10-20 cm, je 8 Stück pro Teilfläche

HINWEISE

- Örtliche Bauvorschrift** (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Als maximale Höhe der Einfriedung um die Modulfläche wird daher 2,20 m festgesetzt. Um die Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere und Niederwild sowie Amphibien durch die Errichtung der Anlagen nicht zu stark zu beschränken, wird für die Einfriedung einen Mindestabstand von 20 cm zum gewachsenen Boden festgesetzt. Der Zaun ist am Boden gegen das Hochheben durch Wild zu schützen. Durchgehende Betonsockel sind unzulässig
- Altlasten**
Im Bereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Altablagierungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Bei Feststellung ist die Untere Bodenschutzbehörde in Kenntnis zu setzen, um weitere Maßnahmen abzustimmen.
- Bodendenkmale**
Es muss mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen gerechnet werden, daher gelten folgende Festlegungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215):
Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
- Hinweise zur Lage an Gewässern**
Das Plangebiet liegt in der Nähe eines Grabens (Gewässer 2. Ordnung gemäß § 3 Abs. 1 BbgWG). Alle zu errichtenden baulichen Anlagen, insbesondere Module, Leitungen, Zuwegungen und Zäune, müssen zu Gewässern 2. Ordnung einen Mindestabstand von fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts, aufweisen. Die Einhaltung des Mindestabstandes dient der Erhaltung/der Entwicklung von Gewässerrandstreifen sowie der Sicherung der Gewässerunterhaltung. Erdaufschlüsse bei denen mittelbar oder unmittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt werden kann, sind gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme vom Unternehmer bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

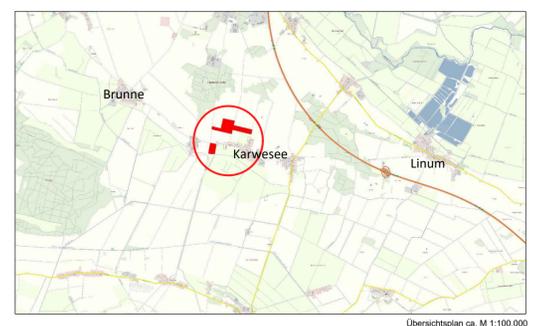
- Kampfmittel**
Im Bereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kampfmittelbelastungen vor. Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verfrachtete Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder Polizei zu verständigen.
- Kompensation**
Die Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffswirkungen in den Naturhaushalt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und § 15 BNatSchG werden Bestandteil des vom Vorhabenträger mit der Gemeinde Fehrbellin abgeschlossenen städtebaulichen- und Durchführungsvertrages (§ 11 und § 12 BauGB) entsprechend den Maßnahmeblättern des Umweltberichtes und werden somit rechtsverbindlich.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fehrbellin hat am 28.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Photovoltaik-Anlage Karwesee“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Fehrbellin Nr. 03/2022 vom 13.07.2022 bekannt gemacht worden.
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fehrbellin hat am 31.08.2023 die Änderung des räumlichen Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Photovoltaik-Anlage Karwesee“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für die Gemeinde Fehrbellin Nr. 04/2023 vom 30.09.2023 bekannt gemacht worden.
Fehrbellin, den
- (Siegel) Mathias Perschall
Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in öffentlicher Unterrichtung und Erörterung am ____2022. Der Termin der Unterrichtung ist durch Aushang im Bekanntmachungskasten und auf der Homepage der Gemeinde Fehrbellin bekannt gemacht worden.
Fehrbellin, den
- (Siegel) Mathias Perschall
Bürgermeister
- Die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____2022 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.
Fehrbellin, den
- (Siegel) Mathias Perschall
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) 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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische BauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Photovoltaik-Anlage Karwesee" in der Gemeinde Fehrbellin, Ortsteil Karwesee

Gemarkung Karwesee, Flur 4, Flurstücke 177, 178, 179, 180, 183, 184, 419, 420, 421, 422 und 445



Vorhabenträger: Anumar
Planungsträger: Gemeinde Fehrbellin
Planverfasser: Machleidt

ENTWURF
Nicht rechtsverbindlich!

Stand: 25.06.2024

Donnerstag, 04. Juli 2024 - 10:27 - Z:\02_Bauabteilung\Fachbereich_Solarpark_Karwesee\1_bkg_Planzeichnung