

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
 - 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 Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB
 - < 9,5 > Maße in Metern
- Planzeichen ohne Normcharakter**
 - P1.1** Benennung der Teilflächen P1.1 und P1.2

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 der aufgeständerten 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)
 - M1** Anlage von Magerrasen unter und zwischen den Modulreihen Auf den Vorhabenflächen der Teilflächen P1.1 und P1.2 ist nach Herstellung der Anlagen eine Magerrasenmischung einzusäen. Es ist eine Magerrasenmischung mit 50% Wildgräsern/50% Wildblumen, Ursprungsgebiet (UG) 04 Ostdeutsches Tiefland zu verwenden.
 - M2** Anpflanzung von Hecke (i.V.m. Ausgleichsmaßnahme VM02) Über eine Länge von 360 m und einer Breite von 7,5 m wird eine Heckenpflanzung ausgeführt. Es sind gebietsheimische Sträucher der Qualität vStr., oB, 3Tr. 60-100 cm zu verwenden. Das Pflanzschema sieht sechs Pflanzreihen mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 2,0 m vor. Der Pflanzung folgt eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege. Es sind Pflegeschnitte alle 9-15 Jahre in Abschnitten durch auf den Stock setzen und Auslichten vorzunehmen. Die Maßnahme entspricht der Artenschutzmaßnahme VM02).
 - M3** Anpflanzung von Wildrosenhecken Entlang von Teilen der Geltungsbereichsgrenze um die Modulflächen sind

- Holzgehölzpflanzungen in einer Breite von 5,0 m durchzuführen.
- Teilfläche P1.1: entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß Planzeichnung Grünordnung in einer Flächengröße von ca. 1.735 m²
 - Teilfläche P1.2: entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze gemäß Planzeichnung Grünordnung in einer Flächengröße von ca. 1.280 m²
- Das Pflanzschema sieht drei Pflanzreihen mit einem Reihenabstand von 1,00 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m vor. Der Pflanzung folgt eine einjährige Fertigstellungspflege und eine zweijährige Entwicklungspflege. Es sind Pflegeschnitte alle 8-15 Jahre in Abschnitten durch auf den Stock setzen und Auslichten vorzunehmen.
- M4** Extensivierung Ackerfläche (VM03 gem. Artenschutzfachbeitrag) Es erfolgt eine 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 eine regelmäßige Mahd/Mulchmahd zur Steuerung des Aufwuchses.
 - 1.-3. Jahr: es erfolgt eine jährliche Mahd außerhalb des Zeitraums vom 01.04. bis 20.09. eines Jahres
 - Ab dem 4. Wirtschaftsjahr (bei Ausbreitung von Problempflanzen auch früher) sollte eine Mahd oder Mulchmahd folgend im dreijährigen Abstand durchgeführt werden. In Abstimmung mit der UNB kann dies auch in kürzeren Abständen erfolgen. Die Schnitthöhe muss nicht festgelegt werden. Der Aufwuchs darf nicht genutzt werden.
 - Bei größeren Flächen sollte die Mahd/Mulchmahd nicht vollständig in einem Jahr, sondern jährlich versetzt erfolgen.
 - Der konkrete Termin des Pflegeganges außerhalb des Zeitraums 01.04. bis 20.09. (gem. GAPKondV § 17 (4)) wird nach naturschutzfachlichen Erfordernissen festgelegt. Der Pflegetermin im Herbst sollte so gewählt werden, dass sich noch ein etwa kniehoher Aufwuchs entwickeln kann.
 - Zur Bekämpfung von Disteln und anderer Problemunkräuter kann, soweit naturschutzfachlich vertretbar, ab 01. Juli ein Schropfschnitt (GAPKondV § 17 (4)) erfolgen. Die Schnitt- oder Mulchhöhe sollte bei mind. 40 cm liegen.
 - M5** Anlage eines Blühstreifens am Feldsoll (VM01 gem. Artenschutzfachbeitrag) Anlegen eines Blühstreifens um das Feldsoll südlich von P1.1 in einem Streifen von mind. 5,0 m. Aussaat einer mehrjährigen Saatmischung für trockene Standorte: Rieger-Hofmann, BB - Blühstreifen mehrjährig, trocken, Wildblumen 60%, Kulturpflanzen 40%, Aussaat August/September, 6 kg / ha. Es kann im Frühjahr ein Schnitt vorgenommen werden. Ampfer und Distelplatten müssen frühzeitig ausgestochen oder abgemäht werden.

- VM06** Bauzeitenbeschränkung (gem. Artenschutzfachbeitrag) Maßnahmenbeschreibung: Alle Baumaßnahmen müssen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Im Zeitraum 01.11. - 31.01. (P1.1 und P1.2) 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 Vergrümmungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei Unterbrechungen von vergrümmenden Bautätigkeiten > 14 Tage ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ostprignitz-Ruppin zu informieren und ggf. weitere Maßnahmen abzustimmen.
- VM10** Bauüberwachung (gem. Artenschutzfachbeitrag) Maßnahmenbeschreibung: Alle durchgeführten Maßnahmen und Kontrollen sind durch eine ökologische Bauüberwachung zu begleiten, um ggf. Maßnahmen umzusetzen, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen führen.
- VM11** Gestaltung Mikroklima (gem. Artenschutzfachbeitrag) Maßnahmenbeschreibung: Der Anteil der überschirmten 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 Modultiefen von > 3 m, wo ein Regenwasserabfluss eine ortsnahe Versickerung ermöglichen sollte. Gesammelt abgeführtes Regenwasser kann zur Speisung eines Feuchtbiotops genutzt werden.
- VM12** Anbringen von Nisthilfen (gem. Artenschutzfachbeitrag) Maßnahmenbeschreibung: Die Installation folgender Nisthilfen wird vorgeschlagen:
 - 1 mehrfacher Höhlenkasten (Schwegler Mod. 1SP)
 - 2 Halbhöhlen (z.B. Schwegler Mod. 1HE) auf den Teilflächen P1.1/P1.2
 - 2 einfache Höhlenkästen (z.B. Strobel Mod. 312) auf den Teilflächen P1.1/P1.2.22
 - 24 Brutunterlage für Freibrüter, 5-10 cm x 10-20 cm, je 8 Stück pro Teilfläche

- Örtliche Bauvorschrift** (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO) Als maximale Höhe der Einfriedung um die Modulfläche wird mit 2,20 m festgesetzt. Um die Durchlässigkeit für Kleinsäugler 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 Betonsokkel sind unzulässig

- HINWEISE**
- Alltlasten**
Im Bereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Alltlastverdächtigen Flächen, Alltlaststandorte sowie Altablagerungen. 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.
- Kampfmittel**
Im Bereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kampfmittelbelastungen vor. Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden verdächtige 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.
- Kontaminierte Böden**
Werden bei den geplanten Arbeiten 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 zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird. Die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG
Mutterboden und Unterboden sind grundsätzlich zu sichern, getrennt voneinander und fachgerecht zu lagern und bei stofflicher Eignung für den Wiedereinbau bzw. für die Herstellung von Vegetationsflächen zu verwenden. § 202 BauGB

- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
 - Brandenburgische BauO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. II/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)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
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.

Fehrbellin, den (Siegel) Bürgermeister

Ausfertigung
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fehrbellin hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

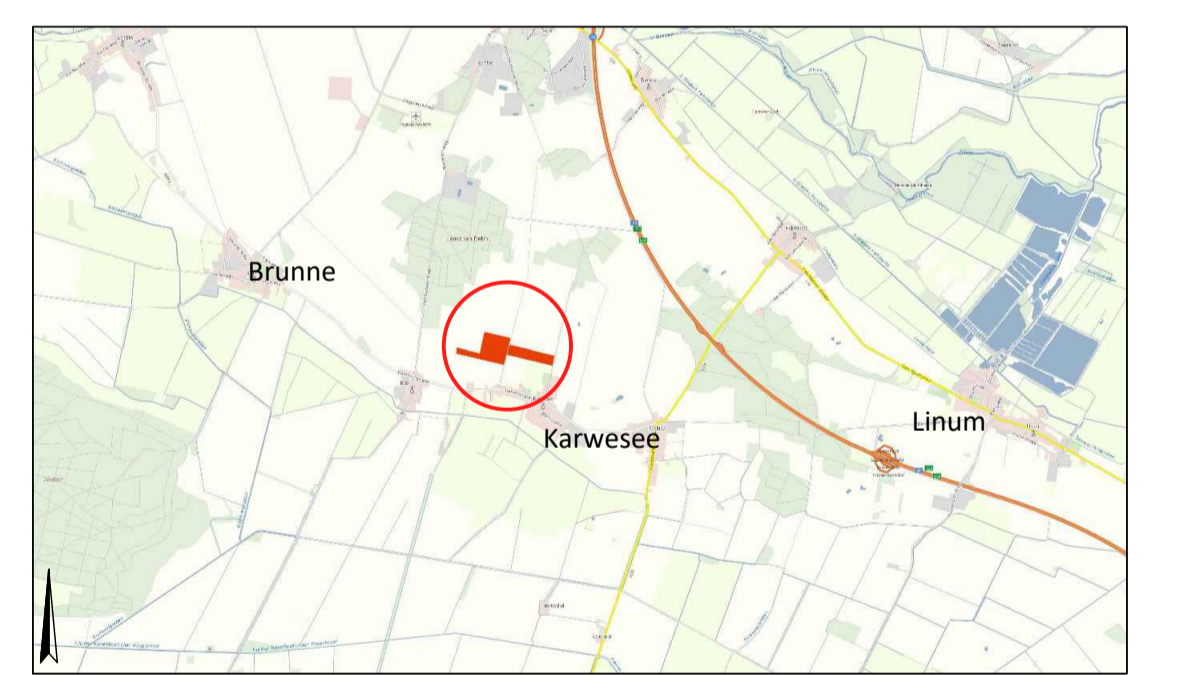
Fehrbellin, den (Siegel) Bürgermeister

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Gemeinde Fehrbellin Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fehrbellin, den (Siegel) Bürgermeister

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage 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 geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

..... den (Siegel) ÖbVI



Übersichtsplan ca. M 1 : 50.000
Quelle: WebAtlasDE BE/BB Halbtown 2019 - bearbeitet
© Geobasis-DE/LGB (2025), gl-de/by-2.0

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

Gemarkung Karwesee, Flur 4, Flurstücke 419, 420, 421, 422 und 445



Vorhabenträger	Planungsträger	Planverfasser
Anumar Anumar Solarpark Karwesee GmbH & Co. KG Hauptstraße 21 85051 Inghstadt	Gemeinde Fehrbellin Jahresoberstraßen-Plan-Ordnung 6 18633 Fehrbellin	Machleidt Stadtplatz - Sitzplanung Mallower Straße 23/24 12049 Berlin

Dienstag, 07. Oktober 2025, 11:10 - 2:02, Bauplanung/fehbello_Solarpark_Karwesee05_Planzeichnung/2025/011_Solarpark_Karwesee.dwg / Planzeichnung