



### Planteil A Planzeichenerklärung

#### I. zeichnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
    - SO sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
    - 4,0 m Höhe baulicher Anlagen über Geländehöhe
    - GRZ 0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
  - Bauweise, überbaubare Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
    - Baugrenze
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - private Grünfläche
  - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
    - Erhalt von Bäumen
  - Verkehrsflächen
    - Einfahrtbereich
  - sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) | Höhe baulicher Anlagen | Erläuterung der Nutzungsschablone
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
  - Leitungsrecht L1

#### II. Planunterlagen gemäß § 1 Abs. 2 PlanZV und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter

- bauliche Anlagen (Bestand)
- bauliche Anlagen (Bestand, Abriss geplant)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Bemaßung in m
- Geländehöhe über NHN
- Niederspannungskabel (Stadtwerke)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Atlas "Tanklager Minol Prenzlau")

#### Rechtsgrundlagen

- BauGB (2017): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO (2017): Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- PlanZV (2017): Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1990 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- BbgBO (2018): Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]).

### Präambel

Aufgrund des § 12 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben" für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

- Teil A
- Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
  - Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Teil B
- Textliche Festsetzungen

### Planteil B

#### planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### I. planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
  - Es ist ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (SO Photovoltaik)
    - Zulässig sind fest installierte Photovoltaikanlagen jeglicher Art bestehend aus Photovoltaikmodulen, Photovoltaikgestellen (Unterkonstruktion), Wechselrichterstationen, Transformatoren-/Netzeinspeisestationen und Einfriedungen. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
    - Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
      - Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.
      - Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche innerhalb des SO Photovoltaik maßgebend.
    - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
      - Die Höhe der baulichen Anlagen im sonstigen Sondergebiet wird auf maximal 4,0 m festgesetzt. Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Geländehöhe über NHN gemäß dem jeweils nächstgelegenen, in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkt.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
      - Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb durch Baugrenzen festgesetzt.
- Grünflächen
  - Gemäß Planeinschrieb ist eine private Grünfläche festgesetzt.
- Verkehrsflächen
  - Gemäß Planeinschrieb ist ein Einfahrtbereich festgesetzt. Die Zufahrt zum Grundstück ist nur über diesen Einfahrtbereich zulässig.
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Gemäß Einschrieb im Planteil A ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.
  - E 1 Anlage einer Hecke zur Eingrünung des Plangebietes
    - Im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Strauchpflanzung (je 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Strauch) unter Verwendung von standortgerechtem und gebietsheimischem Pflanzgut (vgl. Erlass zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur“, MIL 2013) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind höherwüchsige Gehölze und Sträucher zu wählen, die in ausgewachsenem Zustand eine Höhe von mindestens 2,5 m (Höhe Moduloberkante) aufweisen.
    - E 2: Entwicklung, Pflege und Erhalt einer Frischwiese
      - Die nichtbebauten Flächen, einschließlich der Flächen zwischen den Modululstreifen, auf mind. 11.255 m<sup>2</sup> sind durch Ansaat als naturnahe Wiese zu entwickeln. Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM Regio 22 (Uckermark) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden. Der Boden ist vor der Ansaat zu lockern, um mögliche Verdichtungen, welche durch den Baustellenverkehr während der Anlage der PVA entstanden sind, zu beheben.
      - Die Flächen unter den Solarmodulen werden, soweit dies arbeitstechnisch möglich ist, mit angesät. Andernfalls ist die Entwicklung von sonstigen ruderalen Staudenfluren durch Selbstbegrünung aus dem Samenvermögen des Bodens auf der Fläche unter den Solarmodulen zu erwarten.
  - P 1: Pflegekonzept
    - Das Pflegekonzept sieht eine regelmäßige Mahd der Modulzwischenräume vor. Dabei sind jedoch folgende naturschutzfachliche Anforderungen an die Nutzung zu berücksichtigen:
      - keine Bodenbearbeitungen
      - vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
    - Nach Inbetriebnahme der PVA ist die jährliche Mahd von Teilen der Vegetationsbestände frühestens dann zulässig, wenn deren Höhe die Höhe der unteren Kanten der Module (60 cm) erreicht haben und eine potenzielle Brandgefahr besteht. Die Wiederholung der Mahd ist jeweils dann zulässig, wenn die Vegetation erneut die Höhe der Module erreicht. Die Mahd der übrigen, niedriger wachsenden Vegetationsbestände ist nur einmal jährlich Ende Oktober zulässig.
    - Bei Mähdurchgängen im Zeitraum zwischen dem 01.03. und 30.08. sind vor der Mahd die Vegetationsbestände durch einen Artenschutzfachmann auf das Vorhandensein von Individuen, deren Entwicklungsformen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln zu kontrollieren. Es ist sicher zu stellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.
- Gemäß Einschrieb im Planteil A sind sechs Bäume zum Erhalt festgesetzt.
- Es sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Die Pflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- Flächen für Nutzungsbeschränkungen
  - Gemäß Planeinschrieb ist eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Eingriffe in den Boden nicht zulässig. Sämtliche Anlagen sind in diesem Gebiet ausschließlich oberirdisch zu errichten.
- Leitungsrecht
  - Gemäß Planeinschrieb ist ein Leitungsrecht L1 zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH festgesetzt.

#### II. örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 3 BauO LSA)

- Einfriedungen
  - Zur Sicherung des Objektes vor unbefugtem Zutritt ist eine Einfriedung der Photovoltaikanlage zu errichten. Die Gesamthöhe der Einfriedung muss der Höhe der nächstgelegenen Moduloberkante entsprechen und muss einen Bodenabstand von mindestens 10 cm (Durchlass für Kleintiere) aufweisen. Sie ist als Maschendraht-, Industrie- bzw. Stabgitterzaun auszuführen.
  - Die Einfriedung ist zur Vermeidung von Blendwirkungen blickdicht auszuführen. Alternativ können Module mit geringem Reflexionsgrad eingesetzt werden.

#### III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz:** Gemäß § 11 BbgDSchG sind Funde von Denkmälern unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden.
- Erschließung:** Die Erschließung (Zufahrt) muss vor Erteilung einer Baugenehmigung durch Baulasteintragung öffentlich-rechtlich gesichert sein und ist vor Abschluss des Durchführungsvertrages nachzuweisen. Eine vertragliche Regelung im Durchführungsvertrag ist nicht ausreichend bzw. nur über eine Grunddienstbarkeit (nur privatrechtliche Sicherung).
- Kampfmittel:** Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

#### Verfahrensvermerke

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 09.05.2019 (DS 39/2019) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben" beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Prenzlau am .....
 

Prenzlau, den ..... Sommer, Bürgermeister
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung mit Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... in der Stadtverwaltung der Stadt Prenzlau, Am Steintor 4, 17291 Prenzlau während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Prenzlau bekannt gemacht worden.
 

Prenzlau, den ..... Sommer, Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.05.2019 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 .....
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.
 

Prenzlau, den ..... Sommer, Bürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben" wird hiermit ausgefertigt.
 

Prenzlau, den ..... Sommer, Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben" mit Begründung, Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden durch die Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Prenzlau am ..... ortsüblich bekannt gemacht. 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. Die Satzung ist am ..... Kraft getreten.
 

Prenzlau, den ..... Sommer, Bürgermeister



Übersichtskarte, nicht maßstäblich  
Quelle: BrandenburgViewer  
Anlage 2 zur DS 120/2019

<b>planaufstellende Kommune</b>	Stadt Prenzlau Am Steintor 4 17291 Prenzlau	
	fon (03984) 750 fax (03984) 75 190	
<b>Auftraggeber</b>	Mayer & Sellin GmbH Maulbronner Straße 45 75443 Ötisheim	
<b>Entwurfsverfasser</b>	 Landschaftsarchitekten BDLa/IFLA Heinrich-Heine-Straße 13, 15537 Erkner fon (0 33 62) 8 83 61-0 fax (0 33 62) 8 83 61-59	
<b>Lagebezug:</b>	ETRS89_UTM-33N	<b>Höhenbezug:</b> DHHN 2016
<b>Landkreis:</b>	Uckermark	<b>Gemeinde:</b> Stadt Prenzlau
<b>Gemarkung:</b>	Prenzlau, Flur 6	<b>Flurstück:</b> 95/13
<b>Gezei.</b>	21.10.19 Epp	
<b>Bearb.</b>	21.10.19 Epp	
<b>Gepr.</b>	21.10.19 Kno	
<b>Projektnr.:</b>	19-040_B	<b>Plan-Name:</b> 19-040_B_E_BP.pdf
<b>Phase:</b>	Entwurf	<b>Plan-Maße:</b> 1.050 mm x 297 mm
		<b>Maßstab</b> 1:1.000
		<b>Blatt</b> 1
		<b>Bl.</b> 1 Bl.

### vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Gärtnerei-Areal/Schäfergraben" Anlage 2 zur DS 120/2019