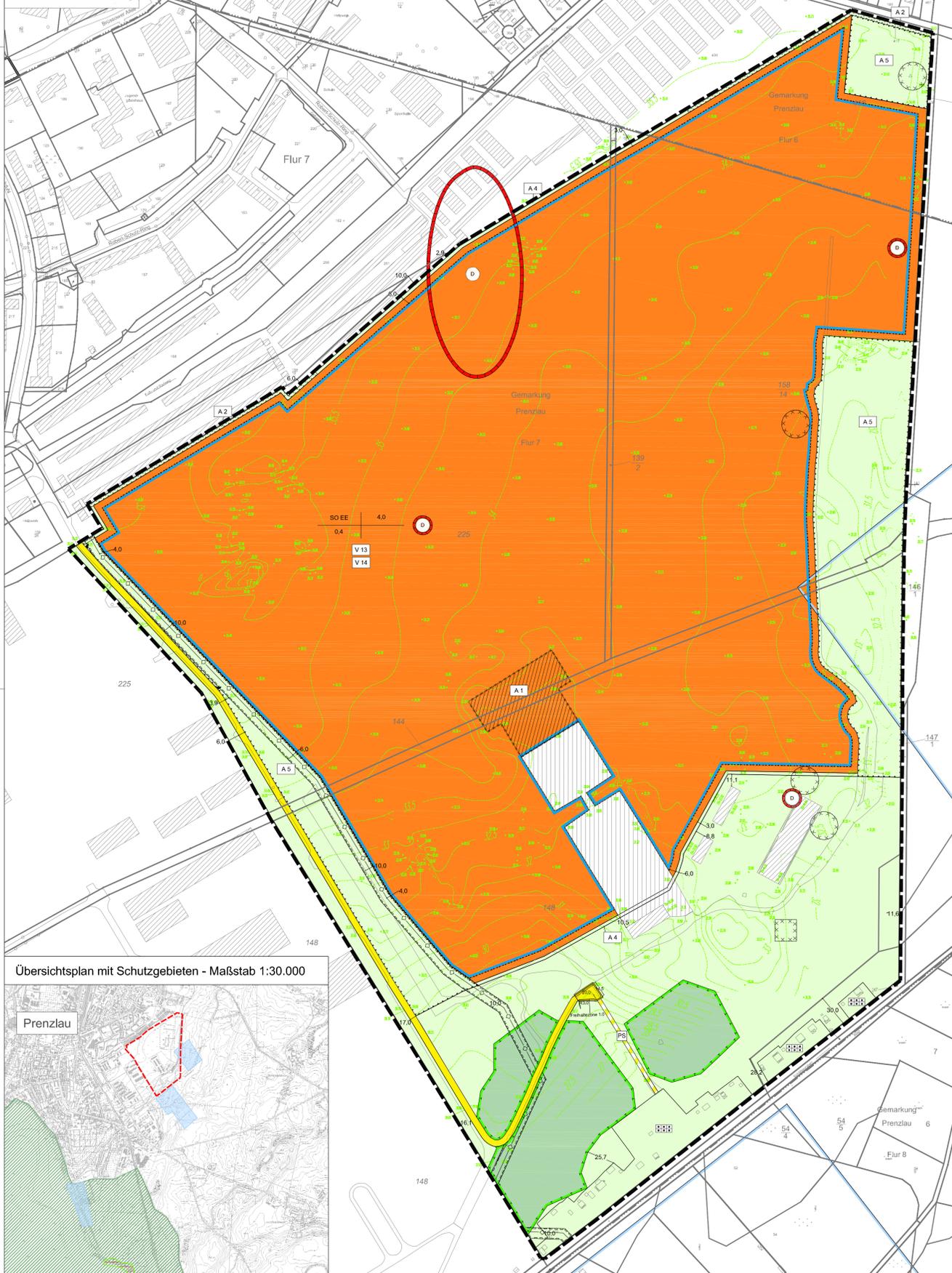


Plantell A - Planzeichnung



Übersichtsplan mit Schutzgebieten - Maßstab 1:30.000

Legende für den Übersichtsplan: Gellungsbereich des Baugebietes, LSG „Unter Uckersee“, SCL „Lückereisen und Trockenhänger“ (DE 2749-301), Trinkwasserschutzzone (§ 51 WHG)

Plantell A - Planzeichenerklärung

- I. zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung: SO EE sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energien, Zweckbestimmung Photovoltaik
2. Maß der baulichen Nutzung: 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), H=4,0 maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage
3. überbaubare Grundfläche: Baugrenze
4. Verkehrsflächen: Ein- und Ausfahrtbereich, öffentliche Verkehrsfläche, Wendehammer, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, private Erschließungsstraße
5. Grünflächen: private Grünfläche, Dauerkleingarten
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
7. Land- und Forstwirtschaft: Flächen für den Wald
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- II. zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 7 Abs. 5 Satz 2 BbgNatSchG
1. Bauzeitenregulierung
2. Pflegeregime
3. Entsigelung
4. Erhalt und Entwicklung von Brachland in Randbereichen der PV-Freiflächenanlage

- III. Planzeichen gem. § 1 Abs. 2 PlanzV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
1. Gemarkungsname: Prenzlau, Flurnummer, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer, Bemaßung in m, Höhenlinie, Höhenpunkt, Gebäudebestand, bauliche Überreste aus militärischer Nutzung, Bestand baulicher Anlagen, der entfernt werden soll

- IV. nachrichtliche Übernahmen
1. Trinkwasserschutzzone II (§ 51 WHG)
2. Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
3. Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen hier Bodendenkmal (§ 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG)
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) hier: Trinkwasserleitung

Plantell B - Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise zum Baugebiet E II "Alter Feldflugplatz"
1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO
1.1 Art der baulichen Nutzung: SO EE sonstiges Sondergebiet erneuerbare Energien, Zweckbestimmung Photovoltaik
1.2 Maß der baulichen Nutzung: 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), H=4,0 maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage
1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)
1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 1a BauGB)
1.5.1 A 2: Lockere Gehölzpflanzungen im Nordwesten und Nordosten der Anlage
1.5.2 A 5: Habitaterhaltung in westlichen und östlichen Randbereichen der PV-Anlage
1.6 gründerische Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 5 Satz 2 BbgNatSchG)
1.6.1 V 1: Die Aufständerung der Modulfläche ist auf Erdankern aus Stahl auszuführen (ohne Betonfundamente).
1.6.2 V 2: Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der ursprüngliche Zustand der Baustellenbereiche wiederherzustellen.
1.6.3 V 3: Während des Betriebes der Solaranlage ist mit Schadstoffen sorgsam umzugehen.
1.6.4 V 4: Es werden nur 185 m² vollversiegelt. Die Wechselrichterstationen werden auf ein Schotterbett gegründet.
1.6.5 V 5: Die Einbringung des Bodens ist behutsam vorzunehmen (Geländeabschlebung oder Auffüllung mit Rohboden).
1.6.6 V 6: Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushaltes herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu vermeiden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in den Boden und Grundwasser zu vermeiden.
1.6.7 V 7: Baumaßnahmen und Gehölzweisslungen sind außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit nicht vor dem 1. Oktober durchzuführen. Für Baumaßnahmen und Gehölzweisslungen im Zeitraum zwischen dem 1. März bis zum 30. September ist eine Ausnahmeerlaubnis nach § 39 BNatSchG erforderlich.
1.6.8 V 8: Die Photovoltaikanlage ist einzufrieden. Zur Gewährleistung der Kleintiergängigkeit ist ein Bodenabstand von ca. 10-15 cm einzuhalten.
1.6.9 V 9: Ein potenzielles Vorkommen von Amphibien ist durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen. Mit zwei Nachkontrollen im März und April 2011 ist die Nutzung des Regenrückhaltebeckens als Lichthabitat für Amphibien zu überprüfen. Werden dabei Amphibienvorkommen im Plangebiet nachgewiesen, sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
1.6.10 V 10: Die potenziellen Habitate für Reptilien auf den im Osten an das SO EE angrenzenden Flächen sind zu erhalten.
1.6.11 V 11: Die Vegetationsdecke ist, soweit bei der Kampfmitteleinsatz möglich, zu erhalten. Auf einen Umbruch der Flächen sowie eine Neuanpflanzung ist zu verzichten. Die Kabelgräben sind auf ein Minimum zusammenzufassen und hauptsächlich in die Wegflächen zu verlegen. Der Einsatz von Pflanzmitteln wird ausgeschlossen. Mögliche Geländeeinträge sind behutsam vorzunehmen.
1.6.12 V 12: Schaffung von Freiflächen im Randbereich und zwischen den Modulreihen der Anlage. Der Abstand zwischen den Modulreihen muss mindestens 4,20 m betragen.
1.6.13 V 13: Es ist ein Bauverbot während der Brut der Vögel und der Aufsichtzeit ihrer Jungen (Zeitraum: 15. März bis 15. August) festgesetzt. Kann eine späte Brut des Wachtelkönigs ausgeschlossen werden, ist ein Bauverbot bereits nach dem 15. Juli zulässig. In diesem Fall ist eine ökologische Baubegleitung notwendig.
1.6.14 V 14: Die Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Stofffläche der Solarmodule wird zur Pflege halbiert. Beide Teilflächen sind jährlich abwechselnd entsprechend der Blüten- und Samenbildung auf eine Schnitthöhe von maximal 20 cm zu mähen. Auf einem ca. 1,50 m breiten Streifen ab der Unterkante der Modulfläche ist es zulässig die Vegetation jederzeit auf 20 cm zu kürzen. Die Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen sind hinsichtlich der Zeiträume zum Schutz von Bodenbrütern grundsätzlich erst frühestens nach dem 15. August (vornehmlich im November) vorzunehmen. Das Mähen ist zwecks Auslagerung von den Flächen konsequent abzurufen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Einsatz von Pflanzmitteln und Düngemitteln ist auszuschließen.

- 1.6.15 V 15: Die maximale Bauhöhe der Module darf 2,50 m nicht überschreiten.
1.6.16 V 16: Die Vegetationsstrukturen in den Randbereichen sind zu erhalten.
1.6.17 V 17: Auf nächtliche Baumaßnahmen ist zu verzichten.
1.6.18 V 18: Eventuell entstehende Baubelastungen sind durch Berieselung zu vermindern.
1.6.19 V 19: Denkmalschutzrechtliche Vorschriften sind während der Bauphase zu beachten.

- 2. Festsetzungen durch örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)
2.1 Einführung der Grundstücke (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
Zum Schutz der PV-Anlage "Alter Feldflugplatz" ist die Errichtung eines maximal 2,3 m hohen Sicherheitszaunes zulässig. Die Einzäunung ist aus Industriezaun, Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun herzustellen. Die Abstandsfläche für die Einzäunung wird auf 0 reduziert. Eine Bodenfreiheit von ca. 10-15 cm ist einzuhalten.
3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Das Plangebiet wird als Altlast- sowie Kampfmitteleverdrachtsfläche geführt. Auf dem Gelände befinden sich fünf Altlastenverdachtsflächen. Bei den Altlastenverdachtsflächen handelt es sich um ein Tanklager, eine Deporie, zwei Betankungsanlagen und einen Übergangspunkt. Alle fünf ALVF wurden bereits durch die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark untersucht. Es wurde festgestellt, dass für die ALVF kein Handlungsbedarf besteht.
Im Plangebiet jedoch ist eine Sondernutzung und Räumung der Kampfmitteleverdrachtsflächen durchzuführen. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfestgabeberichterstattung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmitteleinsatzdienst erarbeiteten Kampfmitteleverdrachtsflächenkarte.
3.2 Der Plangebiet berührt vier Bodendenkmale i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG.

Die Realisierung von Bodengriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisierter und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§§ 9 Abs. 3 und 4.7 Abs. 3 und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodengriffe sind erlaubnispflichtig (§§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauantragsverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Im Plangebiet befinden sich 4 Bodendenkmale lt. § 2 (1) und § 2 (2) Ziff. 4 BbgDSchG. In allen übrigen, nicht überbauten Flächen, befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale. Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 3 (1) i.V.m. § 5 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).
Für Vorhaben mit Erdengriffen, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 in Verbindung mit § 19 BbgDSchG erforderlich (nur außerhalb der vorhandenen Gebäude und Bunker). Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmenbeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
Sollten das Vorhaben am geplanten Standort realisiert werden, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Befragungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Die Realisierung von Bodengriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisierter und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§§ 9 Abs. 3 und 4.7 Abs. 3 und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodengriffe sind erlaubnispflichtig (§§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauantragsverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
3.3 Ein kleiner Teil der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Schäfergraben liegt innerhalb des Plangebietes. Nach der nach gültigen TGL 242/02 "Wasserleitung und Schutz der Gewässer, Trinkwasserschutzgebiete, Wasserschutzgebiete für "Grundwasser" von 1979 ist eine Neubebauung des TWSZ II grundsätzlich verboten bzw. eingeschränkt möglich. Nach § 15 BbgVG vom 08.12.2004, zuletzt geändert am 15.07.2010, kann die Wasserbehörde von den dort geregelten Verboten auf Antrag befreien. Ein Antrag auf Befreiung ist bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.
3.4 Im Plangebiet befindet sich eine Trinkwasserleitung im Besitz der Stadtwerke Prenzlau GmbH. Die Trinkwasserleitung ist zu erhalten und von Bebauung freizuhalten. Zu diesem Zweck wird mit der Breite eines Schutzstreifens (10 m) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Prenzlau GmbH festgesetzt.

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Bauzonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutz und der Landespflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 I S. 350) zuletzt geändert am 01. März 2010
- Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2004 (GVBl. 104 Nr. 16) S. 350 zuletzt geändert am 15. Juli 2010, GVBl. I Nr. 28 S. 1.

Verfahrensvermerke

- 1. Die Stadtverordneten der Stadt Prenzlau haben am 09.12.2010 den Entwurf des Baugebietes E II "Alter Feldflugplatz" sowie die Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss - Nr.: 149/210).
Prenzlau, den
Hendrik Sommer
Der Bürgermeister
2. Der Entwurf des Baugebietes E II "Alter Feldflugplatz" sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.12.2010 bis einschließlich 31.01.2011 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.12.2010 ersichtlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Prenzlau bekannt gemacht worden.
Prenzlau, den
Hendrik Sommer
Der Bürgermeister
3. Der Baugebietesplan E II "Alter Feldflugplatz" samt Begründung und Umweltbericht wurde am von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau als Satzung beschlossen.
Prenzlau, den
Hendrik Sommer
Der Bürgermeister
4. Die Genehmigung des Baugebietesplan E II "Alter Feldflugplatz" samt Begründung und Umweltbericht wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde von erteilt.
Prenzlau, den
Genehmigungsbehörde
5. Der Baugebietesplan E II "Alter Feldflugplatz" wird hiermit ausfertigt.
Prenzlau, den
Hendrik Sommer
Der Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand wird als richtig bescheinigt.
Prenzlau, den

Längenangaben erfolgen in Metern. Höhenangaben beziehen sich auf das Höhenystem DHHN 92.

Anlage 2 zur DS 33/2011
Bebauungsplan E II "Alter Feldflugplatz"
Satzung
bäro knoblich
Landratschaftsbehörden BDL/NFLA
Döbelineer Straße 4
12627 Berlin
10-041_B
Kno/För
1:2000
satzung_bp
14.04.2011
1