SATZUNG DER STADT PRENZLAU ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET PHOTOVOLTAIK ZUCKERFABRIK"

Aufgrund des § 10 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBL. I. S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Zuckerfabrik" der Stadt Prenzlau, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) erlassen:

TEXT - TEIL B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 BauGB**

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von großflächigen Photovoltaikanlagen. Zulässig sind insbesondere Modultische mit Solarmodulen sowie die für den Betrieb erforderlichen Nebenanlagen, Trafostationen, Wechselrichterstationen, Verkabelungen, Wartungsflächen, Fahrwege und Zäune.

1.1.2 Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).

1.1.3 Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

1.1.4 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 4,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt das anstehende Gelände in Metern über NHN (Deutsches Höhennetz 1992).

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

1.2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bebaute Flächen durch Selbstbegrünung als naturnahe Wiese zu entwickeln. Die Mahd dieser Flächen ist unter Berücksichtigung avifaunistischer Anforderungen und den speziellen Anforderungen von Offenlandbrütern nicht vor dem 15. August eines Jahres zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

1.2.2 Die mit A gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als naturnahe Feldhecke zu entwickeln. Je 100 m² Pflanzfläche sind jeweils 10 Sträucher der Arten Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rosa canina, Cornus sanguinea, Rhamnus catharticus, Corylus avellana in der Qualität 60/100, jeweils 5 Sträucher der Art Prunus spinosa in der Qualität 60/100 und 10 Sträucher der Art Crataegus monogyna in der Qualität 60/100 sowie 3 Heister der Art Malus sylvestris in der Qualität 150/175 anzupflanzen.

1.2.3 Die mit B gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu entwickeln. Dazu sind 38 heimische und standorttypische Laubbäume in der Qualität dreimal verpflanzt mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.2.4 Die mit C gekennzeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gehölzfläche zu erhalten.

1.2.5 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie“ (SO EBS) sind Maßnahmen zur Entwicklung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Zauneidechse umzusetzen. Dazu sind im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens fünf locker geschichtete Steinhaufen sowie fünf Totholzhaufen in südostexponierter Lage mit einer jeweiligen Grundfläche von etwa 20 m² anzuordnen.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. L Nr. 14)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
- **Hauptsatzung** der Stadt Prenzlau in der aktuellen Fassung

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von **11,6 ha** ist im Plan im Maßstab 1:1.500 dargestellt. Er untergliedert sich in drei Planteile.

Planteil 1 mit einer Teilfläche von **6,6 ha** umfasst die Flurstücke 158/22, 226/16, 227/4 (teilweise) und 228/4 der Flur 2, Gemarkung Prenzlau.

Planteil 2 mit einer Teilfläche von **3,1 ha** schließt die Flurstücke 363 und 425 (teilweise) ein.

Planteil 3 mit einer Teilfläche von **1,9 ha** beinhaltet die Flurstücke 387, 389 und 391 der Flur 2, Gemarkung Prenzlau.

Hinweis

Bauliche Anlagen haben einen Abstand von 2 m zu den Leitungen und Kabeln einzuhalten. Überbauungen und Überpflanzungen sind der Leitungen sind nicht gestattet. Der Zugang zu den Leitungen und Kabeln muss für Wartungsarbeiten etc. jederzeit möglich sein. Notwendige Umlegungen von Leitungen und Kabeln gehen zu Lasten des Verursachers.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Plangrundlage

Maßstab: 1 : 1.500

Lageplan des Vermessungsbüro Frank Sauder, 17033 Neubrandenburg vom 25.05.2016 (Lagesystem: ETRS89, Höhensystem: DHHN92)

0 50 100 Meter

Planzeichenerklärung

I. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 I 1509)

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

SO EBS — Sonstiges Sondergebiet *mit der Zweckbestimmung:* Energiegewinnung auf der Basis solarer Strahlungsenergie — § 11 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

GRZ 0,60 — Grundflächenzahl

—28— anstehendes Gelände als unterer Höhenbezugspunkt in Meter über NHN im Bezugssystem DHHN 2016

3. Baugrenzen **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

4. Verkehrsflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

private Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrtsbereich

5. Grünflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

private Grünflächen

6. Wasserflächen **§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

Wasserflächen *mit der Zweckbestimmung:* Entwässerungsgraben

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A / B / C — Bezug zur textlichen Festsetzung 1.2

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs — § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II. Darstellung ohne Normcharakter

10.00 — Bemaßung in Meter

vorh. Böschung

94 — Kataster

gepl. bauliche Anlage

gepl. Wechselrichterstation / Trafo

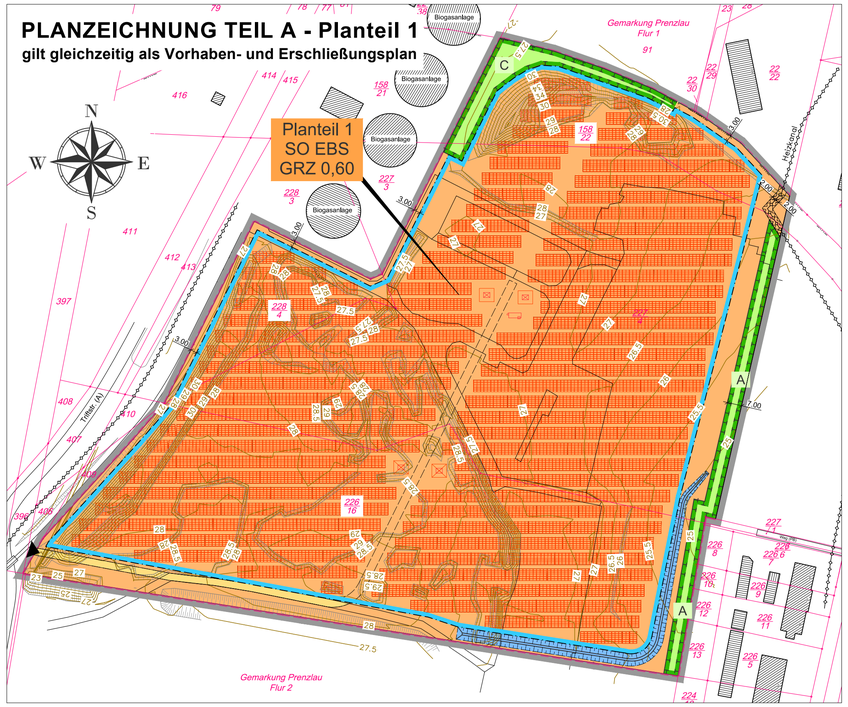
gepl. Zuwegung

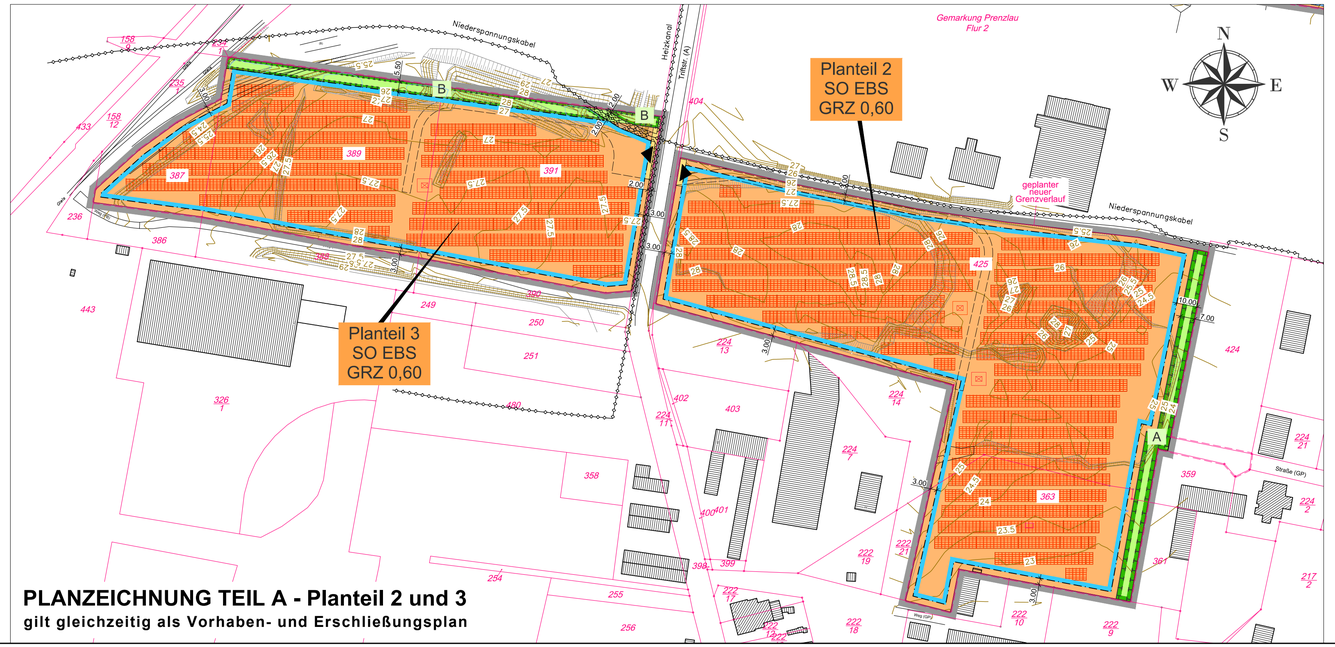
III. Nachrichtliche Übermahme

Heizkanal bzw. Niederspannungskabel der Stadtwerke Prenzlau

PLANZEICHNUNG TEIL A - Planteil 1

gilt gleichzeitig als Vorhaben- und Erschließungsplan





PLANZEICHNUNG TEIL A - Planteil 2 und 3

gilt gleichzeitig als Vorhaben- und Erschließungsplan

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am ..... im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau Nr. ... .

2. Mit Schreiben vom ..... und ..... wurde die zuständige Raumordnungsbehörde zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt.

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Bekanntmachung am ..... und Einwohnerversammlung am ..... erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden in den Amtsräumen der Stadt Prenzlau, nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

Stadt Prenzlau, den ....

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung auf Grundlage der Flurkarte nur grob erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden

Öffentlich bestellter Vermesser

....., den ....

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Der Bürgermeister

Stadt Prenzlau, den ....

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

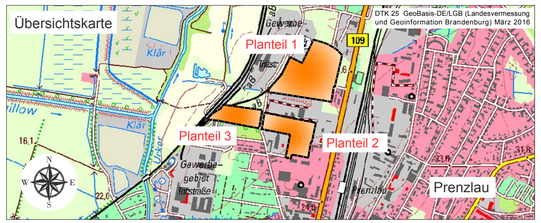
Der Bürgermeister

Stadt Prenzlau, den ....

12. Die Satzung des Bebauungsplans, sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung und Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Der Bürgermeister

Stadt Prenzlau, den ....



vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Photovoltaik Zuckerfabrik" der Stadt Prenzlau

Entwurfsbearbeitung:
BAUKONZEPT NEUBRANDENBURG GmbH
Gerstenstraße 9
17034 Neubrandenburg
info@baukonzept-nb.de
Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 22 909
www.baukonzept-nb.de

DS: 5/2017 - Anlage 3

Verfahrensstand: Satzung
Dezember 2016