

BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „SOLARPARK GROSS BEHNITZ“

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Der Bebauungsplan, welcher am 28.09.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, wird hiermit ausgestellt.

Nauen, den 25.07.14
 (Unterschrift und Siegel)
 Der Bürgermeister

2.) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist am 29.09.14 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht worden.

Nauen, den 29.09.14
 (Unterschrift und Siegel)
 Der Bürgermeister

3.) Die vorliegende Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 01.10.2014 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Brieselang, den 29.09.14
 (Unterschrift)
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

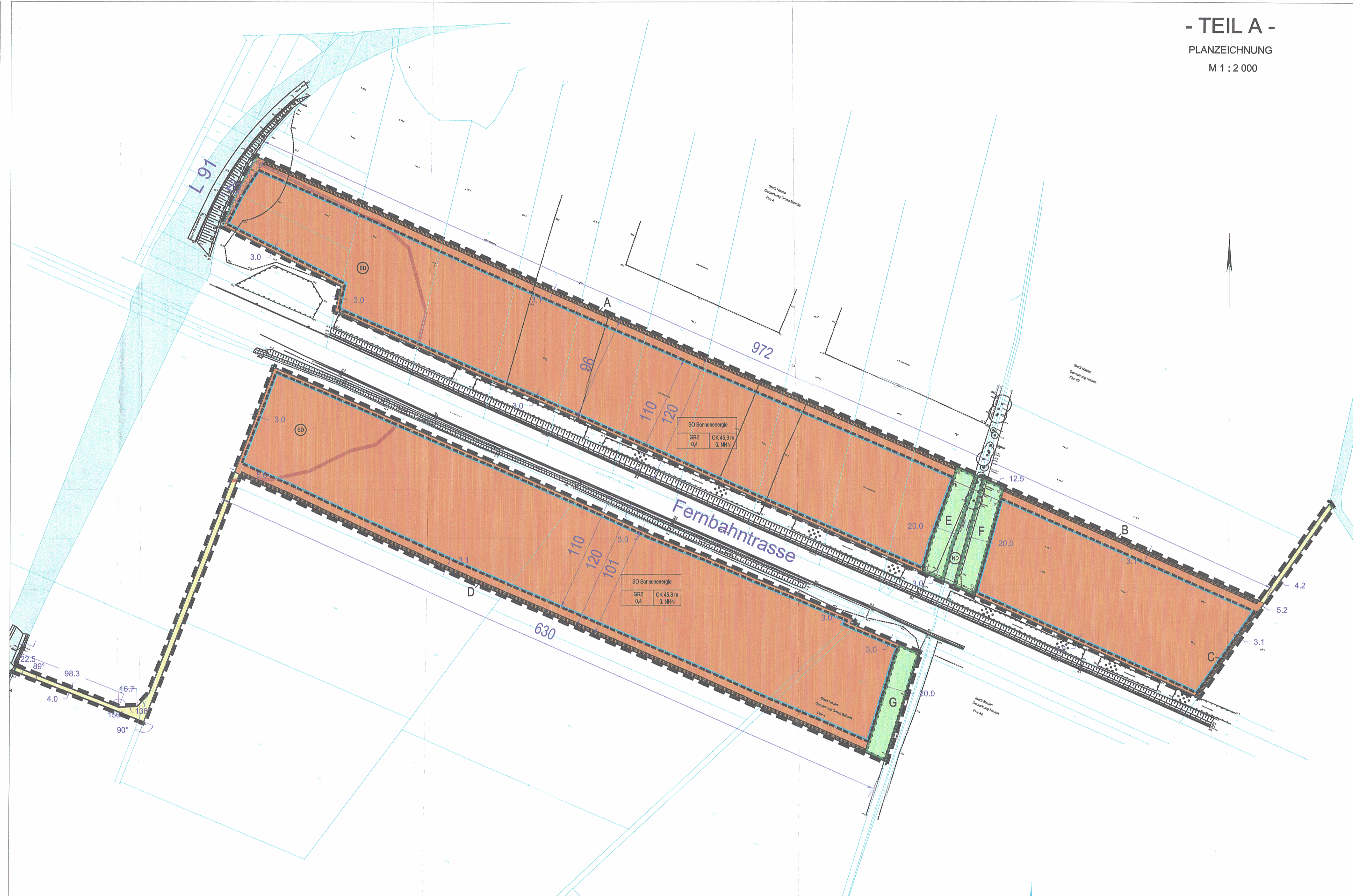
4.) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nauen hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, in ihrer Sitzung am 28.09.14 Satzungs gem. § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.14 gebilligt.

Nauen, den 28.09.14
 (Unterschrift und Siegel)
 Der Bürgermeister

5.) Der Bebauungsplan ist der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt worden. Die Genehmigung der Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 1.7.14 Nr. 147/14 erteilt.

Rathenow, den 2.7.2014
 (Unterschrift und Siegel)
 Landkreis Havelland

- TEIL A - PLANZEICHNUNG M 1 : 2 000



- TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
 - Das Sondergebiet (SO) wird mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie“ im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet dient somit der Unterbringung von baulichen Anlagen zur Erzeugung elektrischer Energie aus Sonnenenergie sowie deren Nebenanlagen.
 - Auf den Flächen a-b-c-d-a und e-f-g-h-e sind Nebenanlagen des Sondergebiets (SO) zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
 - Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
 - Im Sondergebiet (SO) ist eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen (OK) für Nebenanlagen um bis zu 0,5 m zulässig.
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 2 BauNVO
 - Festsetzung der Höhenlage
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO
 - Das Höhenbezugssystem ist das des amtlichen Lageplans: DHHN'92.
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO
 - Das Hervortreten nachstehender Anlagenteile: Solarmodule und Dachüberstände sind bis 1,00 m vor die Baugrenze zulässig.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
 - Innere der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche A), sind auf einer Fläche von 2.090 m² insgesamt 836 Sträucher in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens anzupflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen und wechselnden Arten anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Innere der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche B), sind auf einer Fläche von 764 m² insgesamt 306 Sträucher in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens anzupflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen und wechselnden Arten anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Innere der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche C), sind auf einer Fläche von 285 m² insgesamt 114 Sträucher in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens anzupflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen und wechselnden Arten anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Innere der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Fläche D), sind auf einer Fläche von 1.874 m² insgesamt 750 Sträucher in Form eines 3 m breiten Pflanzstreifens anzupflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen und wechselnden Arten anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Innere der „Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Flächen E, F und G) ist der Intensivacker auf einer Fläche von 5.944 m² in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln. Es ist eine gebietsheimische standortgerechte Saatgutmischung zu verwenden.
 - Die Innere der „Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ (Naturdenkmal ND) befindlichen Bäume sind vollständig zu erhalten. Bei Abgang ist hier ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.
 - Innere der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebiets ist der Untwuchs als Grasland anzulegen. Es ist eine gebietsheimische standortgerechte Saatgutmischung zu verwenden.
 - Bei Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Auswahl der Gehölzarten für Ausgleichsplantagen ist der Erlass vom 26. August 2004 des MLUR zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft zu berücksichtigen.

HINWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1 und 2, Satz 4 BbgDSchG (Bodendenkmal-Nr. 51.070, Fundstelle Groß Behnitz, Fundplatz 15). Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmälen bedürfen gem. §§ 9, 19 § 20 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalsrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises HVL zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalschutzbehörde für Bodendenkmale wird einer Erlaubnis zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals zustimmen, insofern sichergestellt ist, dass: 1.) der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalsfördernden Ersterdbebaumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert; 2.) der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalszerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet. Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalsrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

Das Grünland innerhalb der Flächen E, F und G ist in Form einer jährlichen Mahd ab dem 15. Juli zu pflegen. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen. Es besteht ein generelles Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs von Grünland.

Der als Grasland anzulegende Untwuchs im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebiets ist durch eine extensive Nutzung in Form einer jährlichen Mahd ab dem 15. Juli zu pflegen. Das Mähgut ist nach der Mahd zu entfernen. Alternativ kann auch eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen erfolgen. Es besteht ein generelles Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger, des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln und des Umbruchs von Grünland.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf Beendigung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode (zwischen 1. Oktober und 30. April) durchzuführen. Sie haben gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu erfolgen.

Nach der Umwandlung des Intensivackers in extensiv genutztes Grünland gelten folgende Bewirtschaftungsauflagen im Plangebiet:

- Verbot des Aufbringens von synthetischem Dünger,
- Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln,
- Umbruchverbot des Grünlandes.

Das von den Gebäuden und PVA-Elementen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zur Versickerung zu bringen.

Der Stab- oder Maschenabstand der geplanten Einzäunung sollte mindestens 5 cm betragen, um Anflugpollen zu vermeiden. Es sind stark visuell negativ wirkende, helle Zaunstrukturen bzw. -beschichtungen zu vermeiden.

Gehölzfernungen im Plangebiet bzw. seiner Umgebung sind nicht vorgesehen. Sollte aus bisher nicht bekannten Gründen dennoch eine Fällung erforderlich sein so ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Nachweislich erforderliche Beseitigungen sind als Ausnahme genehmigung bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Ein Gehölzschnitt ist außerhalb der Vegetationszeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar des Jahres vorzunehmen.

Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze des nördlichen Geltungsbereichs des B-Plangebiets ist über die gesamte Länge (ca. 1.040 m) vor Baubeginn der PVA ein Reptilienschutzzaun aufzustellen. Der Reptilienschutzzaun ist aus undurchsichtiger Kunststoffolie mit einer Höhe von mindestens 50 cm herzustellen. Am Boden ist der Zaun so zu befestigen, dass ein Passieren von Reptilien in die Baubereiche nicht möglich ist.

Beinrührungen während der Bauphase können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden. Der Staubbelastung kann durch eine Beseitigung vorhandener Baustraßen, Lagerflächen und des Bodenaushubes entgegengewirkt werden.

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes unterbleibt jeglicher Einsatz von chemischen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln im Plangebiet.

Durch die Verwendung von Rammankern für die Gestellstütze der Solarfeln wird zwar eine punktuelle Vollversiegelung nicht vermieden, jedoch eine Verminderung der Vollversiegelung, im Gegensatz zur Verwendung von Betonfundamenten, erreicht.

Nach der vorliegenden Planung ist eine nächtliche Beleuchtung des geplanten Bauvorhabens durch Lampen nicht vorgesehen.

Sollte aus derzeit nicht bekannten Gründen eine Beleuchtung installiert werden, sind folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen, bei Lichtemission des Landes Brandenburg vom 10.05.2000, in Bezug auf Lichtmissionen beim Schutzgut Tierwelt durchzuführen:

- Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft;
- Lichtleitung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen;
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirksamem, langwärmem Spektrum;
- Verwendung von staubdichten Leuchten;
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit;
- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
- Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

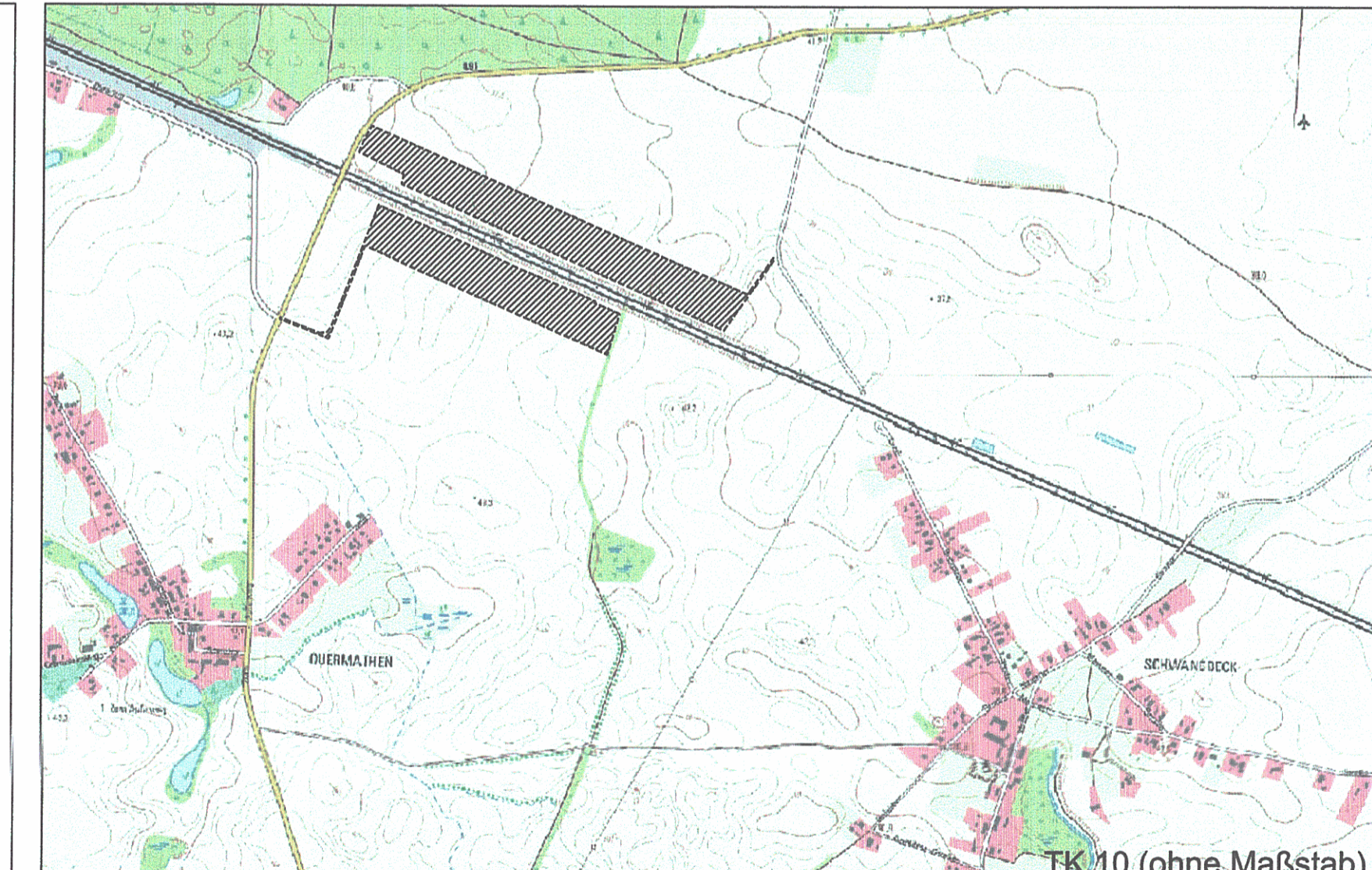
Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die angrenzenden Flächen des Plangebiets strahlen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01.02.2013; ber. 16.05.2013 Nr. 21)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I Nr. 14, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39)

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN		Nummerierung lt. Planzeichnungsverordnung			
(1.)	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO	(15.)	Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
SO Sonnenenergie	Sondergebiet im Sinne des § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „SONNENENERGIE“	§ 1 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO	(13.)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
(2.)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	E	Umgrenzung von Flächen, die von hochbaulichen Maßnahmen freizuhalten sind (gem. § 24 BbgStrG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
GRZ = 0,4	Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4	§ 16 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO	OK	Umgrenzung von Flächen, in denen Nebenanlagen zulässig sind, z. B. Fläche a-b-c-d-a	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
OK = 43 m ü. NHN	Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß, z. B. 43 m über NHN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO	Grünflächen	Kartengrundlage	
(3.)	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	(9.)	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Baugrenze	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO	(13.)	Planungen, Nutzungsregelungen, 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
(6.)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	E	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z. B. Fläche E (Nachrichtliche Übernahme)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
private Straßenverkehrsfläche	private Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	OK	Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Naturdenkmal (Nachrichtliche Übernahme)	§ 9 Abs. 6 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	Grünflächen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z. B. Fläche A	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
			(14.)	Regelungen für den Denkmalschutz	§ 9 Abs. 6 BauGB
			(15.)	Umgrenzung von Gesamteinrichtungen, die dem Denkmalschutz unterliegen: Bodendenkmal 51.070 (Nachrichtliche Übernahme)	§ 9 Abs. 6 BauGB
				Vermaßung und topografische Zwangspunkte (Landesstraße, Bahngleise)	20



STADT NAUEN / Ortsteil Groß Behnitz BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET „Solarpark Groß Behnitz“

Planbereich: Gemarkung Groß Behnitz, Flur 4, Flurstücke 277 (tw.), 318 (tw.), 326 (tw.), 379 (tw.), 382 (tw.), 406 (tw.), 409 (tw.), 417 (tw.), 428 (tw.), 456 (tw.), 459, 462, 524 (tw.), 526 (tw.), 528 (tw.), 530 (tw.), 532 (tw.), 534 (tw.) und 536 (tw.)
 Gemarkung Nauen, Flur 42, Flurstücke 5, 25 (tw.) und 45 (tw.)
 Planungsgrundlage: Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand Oktober 2012)
 Maßstab: 1 : 2 000
 Planungsstand: Satzungsfassung - April 2014

Planverfasser: IGF
 INGENIEURBÜRO FÜR PLANUNG UND ARCHITEKTUR
 IGF Ingenieurbüro für Planung und Architektur mbH - Köstler Str. 20 - 14641 Nauen
 Tel.: 0332/17470-0 - Fax: 0332/17470-20
 Urschrift